



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03026

— समक्ष —

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

श्री गौतम साहू, पिता—श्री तुका राम साहू,
पता—रॉयल पब्लिक स्कूल के पास,
चौरसिया कॉलोनी, मठपुरैना, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

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

उपस्थिति :-

- (1) श्री गुलशन साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदक,
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—12 / 12 / 2025)

आवेदक श्री गौतम साहू, पिता—श्री तुका राम साहू, पता—रॉयल पब्लिक स्कूल के पास, चौरसिया कॉलोनी, मठपुरैना, 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। आवेदक का कथन है कि वर्ष 2021 में अनावेदक द्वारा रेरा पंजीयन क्रमांक—PCGRERA200921001265 के अंतर्गत भाठागांव, जिला—रायपुर में आवासीय अपार्टमेंट प्रोजेक्ट “वालफोर्ट हाईट्स फेस-2” प्रारंभ करने के लिये विज्ञापन जारी किया गया था। तद्द्वारा प्रोजेक्ट में इकाई क्रय करने के लिये संभावित क्रेताओं से आवेदनों को आमंत्रित किया गया था। अनावेदक द्वारा अभिपुष्ट किया गया था कि प्रोजेक्ट में प्राधिकरण से इमारत नक्शा अनुमोदन प्राप्त कर लिया गया था। आवेदक फ्लैट खोजने के समय से विज्ञापनों द्वारा प्रलोभित किया गया और भाठागांव, जिला—रायपुर में आवासीय

अपार्टमेंट "वालफोर्ट हाईट्स फेस-2" में मकान क्रय करने के लिये अनावेदक के ब्रोकर को फोन से संपर्क किया गया था। अनावेदक कंपनी के प्रतिनिधि उपरोक्त प्रोजेक्ट के बारे में भारी प्रतिरूपण दिये गये थे और आश्वस्त कि उन्होंने राज्य के राजधानी में ऐसे कई प्रोजेक्ट दिये गये हैं। अनावेदक द्वारा आवेदक को एक ब्रोशर दिया गया था, जिसमें प्रोजेक्ट को स्वर्ग की तरह दर्शित किया गया था और आवेदक को पकड़ने की हर संभव कोशिश की गई थी और भुगतान के लिये आवेदक को प्रेरित किया गया था। अनावेदक कंपनी द्वारा दिये गये आश्वासनों तथा कई प्रतिरूपणों पर भरोसा करके ऐसे आश्वासनों पर विश्वास करते हुये प्रोजेक्ट में दिनांक 21.10.2021 को रुपये 11,000/- की राशि का भुगतान कर इकाई बुक कर लिया गया था। उक्त इकाई फ्लैट नं.-एच-105, खण्ड-एच, पहली मंजिल वालफोर्ट हाईट्स फेस-2 आवासीय अपार्टमेंट प्रोजेक्ट, जिसका सुपर निर्मित क्षेत्र 1690 वर्गफीट था, जिसे अनावेदक द्वारा अभिस्वीकृत किया गया था कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का ब्यौरा प्रदान करते हुये आबंटन पत्र दिनांक 17.01.2022 द्वारा मूल आबंटिती को इकाई का बुकिंग अभिपुष्ट किया गया था। आबंटिती बाद में विक्रय अनुबंध द्वारा आवेदक के पक्ष में समुचित प्रतिफल के लिये संपत्ति स्थानांतरित किया गया था। संपत्ति को प्राप्त करने के लिये शेष राशि जबकि संनिर्माणाधीन है। अनावेदक द्वारा उठायी गई मांग के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान किया गया था। अनावेदक अपने पत्र दिनांक 22.06.2022 द्वारा यह कथन करते हुये अंतरण के लिये अपनी सहमति अभिलिखित किया गया था "मैं छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (आई) प्रा.लि. द्वारा सत्यापित करते है कि मैं नीचे वर्णित संपत्ति का अंतरणीय अधिकारों को रखते हैं, जिसे मेरे द्वारा श्री गौतम साहू को आबंटित किया गया है।" क्रेता अनुबंध आबंटिती एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 06.01.2022 को निष्पादित किया गया था। वालफोर्ट हाईट्स में अपनी स्वयं की आवासीय इकाई का सपना रखते हुये इस आशा में हस्ताक्षर किया गया था कि इकाई को दिसम्बर, 2024 के पूर्व सुपुर्द कर दिया जायेगा। यह दुर्भाग्यजनक है कि आवेदक का इकाई लेने का सपना अनावेदक के बेईमान, अनैतिक रवैये के कारण बिखर गया। अनावेदक का ऐसा कृत्य रेरा अधिनियम, 2016 एवं नियम, 2017 की भावना के विरुद्ध है। आवेदक द्वारा उससे अधिक हानि एवं नुकसान सहन किया गया है, जितना उन्होंने आवासयी प्रयोजनार्थ उक्त इकाई को प्राप्त करने की आशा में धन जमा किया गया था। मैं न केवल उक्त इकाई के समय से आधिपत्य पाने से वंचित हो गया, अपितु संभावित रिटर्न जो वह प्राप्त कर सकता था, यदि वह बैंक में निश्चित जमा में निवेश किया होता, इसलिये ऐसे मामलों में आवश्यक रूप से क्षतिपूर्ति उससे उच्चतर होगी, जिसमें क्रेता अनुबंध में सहमति हुई थी। दिनांक 06.01.2022 को निष्पादित अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार फ्लैट सुपुर्द करने का दिनांक 31.12.2024 था, परन्तु आज दिनांक तक फ्लैट आधिपत्य के लिये तैयार

नहीं है। कई बार आवेदक फ्लैट के लिये तैयार होने एवं सुपुर्दगी दिनांक के बारे में उनके मार्केटिंग कार्यकारी से वाट्सअप एवं फोन कॉल के माध्यम से पूछताछ किया गया। उन्होंने दिनांक 29.04.2025 को अभिपुष्ट नहीं किया गया। आवेदक द्वारा आधिपत्य दिनांक एवं फ्लैट के सुपुर्दगी में विलंब के लिये क्षतिपूर्ति हेतु डाक से प्रेषित किया गया था और पूर्णता दिनांक को अभिपुष्ट करने के लिये निवेदन किया गया था, परन्तु आज दिनांक तक उन्होंने जवाब नहीं दिया। उनके कार्यालय स्टाफ से पूछताछ करने पर उन्होंने किसी क्षतिपूर्ति से अस्वीकार कर दिया गया, क्योंकि उनका मानना है कि यदि विलंब हो रहा है, तो कोई समस्या नहीं है। आवेदक द्वारा बैंक से ऋण लिया गया है और ई.एम.आई प्रारंभ हो चुकी है। आवेदक पर ऋण के ब्याज का भारी दबाव है। क्योंकि आज दिनांक तक आवेदक के लिये फ्लैट तैयार नहीं है और देने से इंकार कर दिया गया है। आवेदक द्वारा अपार्टमेंट का निरीक्षण करने पर पाया गया कि इमारत तैयार नहीं है और कई संकर्म लंबित नहीं है। फ्लैट के आधिपत्य में भारी विलंब है और लगभग 06 महीने लगने की संभावना है। अनुबंध के अनुसार आधिपत्य दिनांक 31.12.2024 तक देना था। विनिर्माता के वचन पूरा करने में पर्याप्त कमियाँ हैं। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आधिपत्य में विलंब के लिये प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.12.2024 से आधिपत्य दिनांक तक उद्भूत ब्याज प्रदान किया जाये। प्राधिकरण द्वारा सूचित करने पर आधिपत्य दिनांक तक मासिक ब्याज का भुगतान किया जाये। विनिर्माता द्वारा अनुबंध से कोई राशि नहीं ली जानी चाहिये। इमारत का रेरा पंजीयन के समय विनिर्माता द्वारा संसूचित ब्रोशर में उल्लेखित सभी सुविधाओं सहित फ्लैट की सुपुर्दगी 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 अपरिपक्व एवं तथ्य तथा विधि में किसी सार से रहित है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण में सारभूत तथ्यों को छिपाकर विधि विरुद्ध रूप से उपागम किया गया है, विशिष्ट रूप से विक्रय अनुबंध दिनांक 06.01.2022 में संलग्न अनूसूची के अनुसार सहमत किशतों के भुगतान में स्वयं का बार-बार व्यतिक्रम। परिवाद में किये गये अभिकथन मिथ्या, भ्रामक एवं जान-बूझकर विलंब का प्रभाव उत्पन्न करते हुये तोड़-मरोड़कर प्रस्तुत किये गये हैं, जहाँ उनका कोई अस्तित्व नहीं है। यह अस्वीकार किया जाता है कि वर्ष 2021 में मिथ्या निरूपण किया गया था अथवा आवेदक को प्रलोभित करने के आशय से

किसी भ्रामक विज्ञापन को जारी किया गया था। सभी संवर्धनात्मक सामग्री, विज्ञापनों एवं ब्रोशर को अपेक्षित इमारत नक्शा अनुमोदनों तथा सक्षम प्राधिकारियों से अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् रेरा पंजीयन मानकों के अनुरूप विधिवत् प्रकाशित किया गया था। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक या इसके प्रतिनिधिगण द्वारा कोई मिथ्या या अतिशयोक्तिपूर्ण आश्वासन या उत्प्रेरण आवेदक को दिया गया था। संवर्धनात्मक ब्रोशर पूरी तरह वर्णनात्मक है और कोई मौखिक या लिखित मिथ्या प्रतिरूपण पंजीकृत अनुबंध की शर्तों के बाहर नहीं किया गया था। अभिकथन कि अनावेदक द्वारा प्रतिरूपणों एवं ब्रोकरों से कॉल के माध्यम से आवेदक को “प्रलोभित” किया गया था, मिथ्या, आधारहीन तथा विद्वेषपूर्ण है।

यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा वालफोर्ट हाईट्स फेस-2, ब्लॉक-एच के प्रथम मंजिल में इकाई क्रमांक-एच-105 जिसका सुपर निर्मित क्षेत्र 1690 वर्गफीट है, को दिनांक 21.10.2021 को रूपये 11,000/- भुगतान करके बुक किया गया था। उक्त बुकिंग अभिस्वीकृति किया गया था और इकाई को आबंटन पत्र दिनांक 17.01.2022 द्वारा आबंटित किया गया था। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कोई गैर-कानूनी वचन दिया गया था अथवा रेरा पंजीयन शर्तों के विरुद्ध कोई कृत्य कारित किया गया था। यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को विधि के अंतर्गत किसी अधिकार या लाभ से वंचित किया गया था। अनावेदक द्वारा सभी समय पारदर्शिता एवं पूर्ण प्रकटीकरण को बनाये रखा था एवं कंपनी या इसके अधिकारियों पर कोई अनुचित व्यापार रीति, दबाव या मिथ्या निरूपण उपारोपित नहीं किया जा सकता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि प्रोजेक्ट विलंबित है अथवा अनावेदक द्वारा समय के भीतर आधिपत्य सुपुर्द करने में असफल हुआ था। दिनांक को निष्पादित अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार दैवीय आपदा शर्तों के अधीन अनुज्ञेय विस्तारों के अंतर्गत आधिपत्य की संभावित दिनांक 31.12.2024 है। यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा कोई नुकसान सहन किया गया है या कि किसी क्षतिपूर्ति के लिये अनावेदक दायी है। मानसिक पीड़ा, ब्याज और आय की हानि का दावा आधारहीन है तथा संविदात्मक एवं सांविधिक ढाँचे के प्रतिकूल है। यह अस्वीकार किया जाता है कि उक्त संविदात्मक दिनांक के पूर्ण आधिपत्य सुपुर्द करने का कोई आश्वासन दिया गया था अथवा कि कंपनी के किसी अधिकारी द्वारा आधिपत्य समय सीमा को स्पष्ट करने से अस्वीकार कर दिया गया था। आवेदक को किये गये सभी संसूचना अनुबंध एवं प्रोजेक्ट पूर्णता अनुसूची के समरूप थी।

यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा क्षतिपूर्ति भुगतान करने से अस्वीकार कर दिया था कि आवेदक को बिना उपचार के छोड़ दिया गया था। इसके विपरीत आवेदक भुगतान पूर्ण करने में असफल हुआ था,

इसलिये आधिपत्य अथवा नुकसान का दावा करने हेतु अधिकारी नहीं है। यह अस्वीकार किया जाता है कि प्रोजेक्ट तैयार नहीं है या कि इकाई अपूर्ण है। आवेदक की इकाई पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन एवं बकाया देयों का भुगतान के अधीन आधिपत्य के लिये तैयार है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क) का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा अधिनियम के अंतर्गत सभी दायित्वों का पूरा तरह निष्पादन किया गया है, जिसमें अनुमोदित ले-आउट के अनुसार विकास, स्वीकृत नक्शा से आबद्ध तथा इमारत पूर्णता मानकों तथा पंजीयन शर्तों का अनुपालन शामिल है। तथ्य यह है जिसे अनावेदक प्रस्तुत करता है कि पक्षकारों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध स्पष्ट रूप से पारस्परिक अधिकारों एवं दायित्वों को शासित करते हैं। उक्त अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार दैवीय आपदा परिस्थितियों की स्थिति में विस्तार के अधीन प्रमोटर को दिनांक 31.12.2024 को या पहले आवेदक को आबंटित अपार्टमेंट का आधिपत्य सुपुर्द करना था। यह खण्ड प्रावधान करता है कि प्रोजेक्ट का पूर्ण होना उन कारणों से विलंबित है, जो प्रमोटर के नियंत्रण से बाहर है, जिसमें युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, साइक्लोन, भूकंप या कोई दूसरी आपदा जिससे नियमित विकास प्रभावित होता है, शामिल है; प्रमोटर ऐसी घटना की अवधि के समानुपात में समय विस्तार के लिये हकदार है। यह खण्ड भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 के अंतर्गत सांविधिक समर्थन है। अतः मूल संविदात्मक समय सीमा के अनुसार भी आधिपत्य का सम्यक दिनांक अभी तक नहीं आया है और विलंब का अभिकथित परिवाद पूरी तरह अपरिपक्व है। अनावेदक पुनरावृत्ति करता है उसने अनुबंध के अंतर्गत सदभाव में सभी दायित्व पूरा करने के लिये लगातार कार्यवाही किया और जान-बूझकर या लापरवाही से कोई विलंब नहीं हुआ है। वस्तुतः प्रोजेक्ट की प्रगति कोविड-19 महामारी के अप्रत्याशित विस्तार के कारण 2020-2022 के दौरान तीव्र रूप से प्रभावित हुआ था। राष्ट्रीय स्तर पर लॉकडाउन, संनिर्माण गतिविधि पर प्रतिबंध व्यापक पैमाने पर श्रमिकों का प्रवासन तथा सामग्रियों के आपूर्ति में बाधा इन सभी ने अपरिहार्य विलंब में सहयोग किया जो अनावेदक के नियंत्रण के बाहर थे। इस बाधा को मान्यता देते हुये प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक-43/रेरा/2020/548क, दिनांक 14.05.2020 द्वारा सभी जारी भू-संपदा परियोजनाओं को 06 महीने का स्वमेव विस्तार प्रदान किया गया था, जिसकी वैधता दिनांक 25.03.2020 के पश्चात् प्रभावी हुई थी। इसके पश्चात् द्वितीय बने का दीर्घ प्रभाव होने से परिपत्र क्रमांक-60/रेरा/2021/1525 दिनांक 26.07.2021 द्वारा पुनः तीन महीने का विस्तार प्रदान किया गया। दोनों रेरा अधिनियम की धारा-6 के अंतर्गत जारी किया गया था। इन परिपत्रों का सांविधिक बल है और प्रमोटर तथा आबंटितीगण दोनों पर आबद्धकर है। तदनुसार अनावेदक का प्रोजेक्ट कुल नौ महीने स्वतः विस्तारित हो गया था, तद्वारा आधिपत्य समय

सीमा दिनांक 31.12.2024 से 30.09.2025 हो गयी थी, इसलिये उस पुनरीक्षित दिनांक के पूर्व अनावेदक पर कोई विलंब अधिरोपित नहीं किया जा सकता है, जो प्राधिकरण द्वारा स्वतः मान्यता दिये गये विधिक रूप से विस्तारित पूर्णता अवधि के भीतर सतत् बना हुआ है। विधिवत् निष्पादित विक्रय अनुबंध दिनांक 06.01.2022 के अनुसार उक्त इकाई का कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 40,35,150/- है, जिसके लिये आवेदक कुल राशि रुपये 36,68,963/- भुगतान कर दिया गया था और शेष रुपये 3,66,187/- बकाया है और आज दिनांक तक प्रयोज्य ब्याज एवं सांविधिक शुल्कों के अलावा भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक का भुगतान इतिहास प्रकट करता है कि प्रायः प्रत्येक किश्त या तो विलंबित है या अनियमित है। कुछ भुगतान जिनमें डिमांड ड्राफ्ट से किया गया रुपये 13,86,121/- का भुगतान शामिल है। विलंब से प्राप्त किया गया है और अनुबंध की अनुसूची सी के अंतर्गत मांग अनुसूची के अनुरूप नहीं है। भुगतान का संचयित कथन एवं विलंबित चार्ट बनाया गया है, जिससे स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि सभी परवर्ती किश्तें संबंधित देय दिनांकों के काफी पश्चात् प्राप्त की गई थी, इसलिये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(7) सहपठित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुसार विलंब एवं भुगतान न की गई राशि पर आवेदक ब्याज भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। विलंबित भुगतानों पर संगणित ब्याज का भुगतान करे और इसके पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन और आधिपत्य के लिये विक्रय अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार कार्यवाही करे। अनावेदक विक्रय-विलेख के निष्पाद के लिये सदैव तैयार एवं इच्छुक रहा और ऐसा पूर्ण एवं अंतिम भुगतान होने के एक सप्ताह के भीतर आधिपत्य प्रदान करने के लिये तैयार है। अनावेदक द्वारा दोहराया जाता है कि आवेदक की इकाई सभी महत्वपूर्ण संबंधों में तैयार है और बकाया राशि प्राप्त होने पर तत्काल सुपुर्द कर सकता है। तथापि अनुबंध के खण्ड-7.2 के अनुसार पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन एवं भौतिक आधिपत्य केवल संपूर्ण प्रतिफल विलंबित किश्तों पर ब्याज, पंजीयन शुल्क और आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य किसी दूसरे सांविधिक शुल्कों का पूर्ण एवं अंतिम भुगतान होने के पश्चात् दिया जाता है, इसलिये अनावेदक उद्भूत ब्याज सहित बकाया राशि एवं अन्य बकाया का पूर्ण भुगतान करने पर आवेदक को एक सप्ताह के भीतर पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने एवं आधिपत्य सुपुर्द करने के लिये तैयार है। इन परिस्थितियों में यह स्पष्ट है कि परिवाद किसी वाद कारण से रहित है। कथित विलंब काल्पनिक है। आवेदक का स्वतः भुगतान न करने से विक्रय विलेख का निष्पादन बाधित हुआ था। अनावेदक की तरफ से रेरा का उल्लंघन या सेवा में कमी नहीं हुई है। वस्तुतः प्रोजेक्ट प्राधिकरण द्वारा मान्यता प्राप्त प्रदत्त अपने विस्तारित वैधता अवधि के भीतर बना हुआ है। अनावेदक सभी सांविधिक दायित्वों का अनुपालन किया गया है। अपेक्षित

खातों को संधारित किया गया है तथा अधिनियम की धारा-4(2)(1)(डी) के अनुरूप धन के समुचित उपयोग को सुनिश्चित किया गया है। उपरोक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों की दृष्टि में यह सविनय निवेदन किया गया है। कि परिवाद सीधे ही खारिजी के योग्य है। अनावेदक प्रार्थना करता है कि प्राधिकरण अवधारित करने की कृपा करे कि (1) परिवाद अपरिपक्व है एवं पोषणीय नहीं है, (2) प्रोजेक्ट के वैध पूर्णता समय सीमा विधि के अधीन 30.09.2025 तक विस्तारित हो गई थी, (3) आवेदक द्वारा ब्याज सहित रूपये 3,66,187/- भुगतान के स्वतः व्यतिक्रम में है और (4) अनावेदक पूर्ण भुगतान करने के एक सप्ताह के भीतर आवेदक को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने एवं आधिपत्य सुपुर्द करने हेतु तैयार एवं इच्छुक है, इसलिये यह निवेदन किया जाता है कि वर्तमान परिवाद केवल वैध भुगतान दायित्वों को विलंबित करने के आशय से तुच्छ एवं तंगकारी कार्यवाही होने से लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक, आवेदक द्वारा याचित सभी अनुतोषों को विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार करता है, क्योंकि यह आधारहीन भ्रान्त धारणा पर आधारित एवं किसी संविदात्मक अथवा सांविधिक प्रावधान द्वारा असमर्पित है। अनावेदक आधिपत्य सुपुर्द करने में न तो विलंब कारित किया गया है और न ही विक्रय अनुबंध दिनांक 06.01.2022 की किन्हीं शर्तों का उल्लंघन ही किया है। इसके विरुद्ध स्वतः आवेदक सहमत भुगतान सूची से आबद्ध होने में असफल हुआ है, जो बकाया एवं विलंबित किश्तों में परिणमित हुआ, जो उसे कोई क्षतिपूर्ति या ब्याज का दावा करने से अयोग्य कर देता है। यह प्रभावी रूप से अस्वीकार किया जाता है।

यह प्रभावी रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा प्लैट खरीदने के लिये रूपये 38,24,350/- की राशि का भुगतान कर दिया गया है। विहित रेरा खाता के अंतर्गत सत्यापित लेखा एवं संधारित लेजर के अनुसार कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 40,35,150/- में से आवेदक से आज दिनांक तक रूपये 36,68,963/- प्राप्त हुये हैं। इस प्रकार रूपये 3,66,187/- अभी भी भुगतान किया जाना है, इसलिये आवेदक अनुबंध के खण्ड-4 एवं खण्ड-7.2 की शर्तों के अनुसार किये गये विलंबित किश्तों पर ब्याज एवं सहमत प्रतिफल के पूर्ण भुगतान करने तक किसी अनुतोष या क्षतिपूर्ति के लिये हकदार नहीं है।

इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि अनावेदक की गलती के कारण आवेदक को कोई वित्तीय नुकसान या किराये का बोझ उठाना पड़ा है। अनावेदक के आवेदक द्वारा स्वेच्छा से की गई किसी भी निजी किराये की व्यवस्था के लिये जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता, खासकर जब समझौते के तहत कब्जा अभी तक देय नहीं हुआ हो। समझौते में किसी भी खण्ड में आबंटिती द्वारा भुगतान किये गये किराये की प्रतिपूर्ति या मुआवजे का प्रावधान

नहीं है। इस संबंध में रूपये 02 लाख का दावा पूरी तरह से काल्पनिक, बिना सबूत के और कानूनी रूप से असमर्थनीय है। इसके अतिरिक्त यह प्राधिकरण के समक्ष फार्म-एम के तहत भी स्वीकार्य नहीं है।

इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक को दिनांक 31.12.2024 से कोई ब्याज देय है या उस पर कोई “मासिक ब्याज” अर्जित होता है। रेरा अधिनियम के तहत धारा-18 के तहत ब्याज या मुआवजे का दावा करने का अधिकार वैध संविदात्मक या विस्तारित कब्जे की अवधि समाप्त होने के पश्चात् ही उत्पन्न होता है और केवल तभी जब आबंटिती द्वारा चूक न की हो। इस मामले में, आवेदक स्वयं भुगतान में चूक कर रहा है और कब्जे की अवधि अभी समाप्त नहीं हुई है, इसलिये अर्जित या मासिक ब्याज का दावा स्वीकार्य नहीं है।

इस बात से भी इंकार किया जाता है कि प्रतिवादी द्वारा समझौते के दायरे से बाहर किसी अतिरिक्त राशि की मांग की गई है। संपूर्ण प्रतिफल, जी.एस.टी. और वैधानिक शुल्क निष्पादित समझौते की शर्तों और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मांग अनुसूची के अनुसार ही वसूले गये हैं। अनावेदक द्वारा आवेदक से कभी भी कोई अतिरिक्त या छिपा हुआ शुल्क नहीं मांगा गया है।

कथित ब्रोशर या विनिर्देश पृष्ठ के संबंध में आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप झूठे, मनगढ़ंत और पूरी तरह से अस्वीकृत है। यह विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया है कि ऐसा कोई एक पृष्ठ विनिर्देश पत्र या ब्रोशर, जैसा कि आरोप लगाया गया है, अनावेदक या उसके अधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा कभी जारी, प्रसारित या स्वीकार नहीं किया गया था। उक्त दस्तावेज एक जाली या स्व-निर्मित दस्तावेज प्रतीत होता है, जो किसी आधिकारिक रूप से अनुमोदित या रेरा पंजीकृत रिकार्ड का हिस्सा नहीं है। आवेदक द्वारा अपने दावे को प्रमाणित करने के लिये न तो मूल ब्रोशर प्रस्तुत किया गया है और न ही कोई प्रमाणित प्रति या प्रमाणित दस्तावेज रिकार्ड में प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि दो ट्रेक एल्युमीनियम खिड़कियों “अभ्रक तैयार दरवाजों” या किसी अन्य विशिष्ट आंतरिक विशेषता के बारे में जैसा कि आरोप लगाया गया है, कोई भी वादा कभी भी लिखित रूप में किया गया था या प्रतिबद्ध था। अनावेदक दोहराया जाता है कि दिनांक 06.01.2022 का बिक्री समझौता पक्षों के बीच एकमात्र बाध्यकारी दस्तावेज है और प्लैट से संबंधित सभी नियमों और विशिष्टताओं को नियंत्रित करता है। कोई अन्य प्रतिनिधित्व ब्रोशर, पाम्पलेट या मार्केटिंग सामग्री समझौते की संविदात्मक शर्तों को ओवरराइट या पूरक नहीं कर सकती है। अनावेदक द्वारा दोहराया जाता है कि आवेदक की इकाई पूरी हो चुकी है और पंजीकरण और

कब्जे के लिये तैयार है। अनावेदक पंजीकृत विक्रय विलेख को निष्पादित करने एवं आवेदक द्वारा शेष छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (आई) प्रोजेक्ट प्रा.लि. के रूपये 3,66,187/- सहित सभी बकाया राशि का भुगतान करने के एक सप्ताह के भीतर कब्जा सौंपने के लिये पूरी तरह से तैयार है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा दावा की गई सभी राहतें जिनमें रूपये 02 लाख का कथित मुआवजा दिनांक 31.12.2024 से ब्याज, मासिक किराया प्रतिपूर्ति और अन्य निर्देश शामिल है, को सरसरी तौर पर खारिज किये जाये योग्य है, क्योंकि वह समझौते के विपरीत है, साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है और कानून के तहत अपरिपक्व है। आवेदक को पूर्व पूर्ण भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करना होगा, जिसके पश्चात् अनावेदक विक्रय विलेख निष्पादित करेगा और रेरा अधिनियम के प्रावधानों और आपसी सहमति से तय शर्तों अनुसार तत्काल कब्जा सौंप देगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत झूठा, भ्रामक और कानूनी योग्यता से रहित होने के कारण तत्काल खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

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 आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक 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-एच, फर्स्ट फ्लोर, फ्लैट नंबर-105 सुपर बिल्टअप एरिया 1690 वर्गफीट दिनांक 21.10.2021 को बुक करते हुए दिनांक 06.01.2022 को उभय पक्ष के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदक 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 आवेदक को आधिपत्य सौंपा जाना था, जिसके लिए कई बार आवेदक द्वारा अनुरोध किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदक द्वारा बैंक से आवासीय ऋण प्राप्त किया गया है, जिसका ब्याज एवं किश्त उसे चुकाना पड़ रहा है, अनावेदक द्वारा अभी तक आवेदक का फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा आवेदक को

आधिपत्य प्रदान किए जाने की अवधि तक आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 38,24,350/- रुपये पर ब्याज भुगतान किया जाए तथा ब्रोशर में दर्शित सुविधाओं के साथ अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य सौंपा जाए। चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक है, अनावेदक द्वारा प्रतिफल आवेदक से स्वीकार किया गया है, आवेदक भू-संपदा का आबंटिती है, आवेदक 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 आवेदक द्वारा दिनांक 25.08.2025 को आवेदन किया गया है, अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनुबंध की कंडिका-7.1 के अनुसार दिनांक 31.12.2024 को संप्रवर्तक द्वारा आवेदक को आधिपत्य सौंपा जाना था, जिसके लिए कई बार आवेदक द्वारा अनुरोध किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदक द्वारा बैंक से आवासीय ऋण प्राप्त किया गया है, जिसका ब्याज एवं किश्त उसे चुकाना पड़ रहा है, अनावेदक द्वारा अभी तक आवेदक का फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा आवेदक को आधिपत्य प्रदान किए जाने की अवधि तक आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 38,24,350/- रुपये पर ब्याज भुगतान किया जाए तथा ब्रोशर में दर्शित सुविधाओं के साथ अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य सौंपा जाए।

अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया कि आवेदक किसी प्रकार ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है, आवेदक 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 दिनांक 21.10.2021 को प्रश्नगत भू-संपदा अपार्टमेंट ब्लॉक-एच, फर्स्ट फ्लोर, फ्लैट नंबर-105 सुपर बिल्टअप एरिया 1690 वर्गफीट बुक किया गया है, अनावेदक द्वारा दिनांक 17.01.2022 को भू-संपदा का आवेदक के पक्ष में आबंटन किया गया। अनुबंध की शर्त 7.1 दिनांक 06.01.2022 के अनुसार दिनांक 31.12.2024 को आधिपत्य सौंपने में अनावेदक की ओर से कोई चूक नहीं हुई है, इसके विपरीत आवेदक पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने में असफल रहा है, अस्तु आवेदक 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 2020 से 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।

अनावेदक द्वारा यह भी कथन किया गया है कि भू-संपदा की लागत 40,35,150/- रुपये जिसके विरुद्ध आवेदक द्वारा 36,68,963/- रुपये का भुगतान किया गया है और 3,66,187/- रुपये का भुगतान होना अभी भी शेष है। आवेदक द्वारा अधिकांश किश्तों का भुगतान समय पर नहीं किया गया। जिसके चलते अनावेदक को आर्थिक हानि हुई अधिनियम की धारा-19(7) के अधीन अनावेदक आवेदक से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

आवेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा अभी तक 38,24,350/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, जबकि अनावेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा मात्र द्वारा 36,68,963/- रुपये का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा यू.पी.आई, चेक क्रमांक-016772, डी डी नंबर-754840 द्वारा, राशि क्रमशः 11,000/-, 51,000/-, 13,36,121/- तथा NEFT के माध्यम से 2,68,000/- रुपये दिनांक 27.01.2023, 5,60,739/- दिनांक 01.06.2023, 4,22,685/- रुपये दिनांक 04.10.2023, 5,63,580/- रुपये दिनांक 05.01.2024 तथा 5,61,225/- रुपये दिनांक 18.05.2024 के द्वारा कुल राशि 38,24,350/- रुपये का भुगतान किया गया है, चूंकि उक्त भुगतान डिजिटल, चेक एवं डी.डी. के माध्यम से किया गया है तथा अनावेदक द्वारा जवाबदावा में उक्त राशि विलंब से ही सही प्राप्त होना स्वीकार किया गया है, अतः प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है कि आवेदक द्वारा 38,24,350/- रुपये राशि का भुगतान कर चुका 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 06.01.2022 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 जनवरी, 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। आवेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि प्रश्नगत भू-संपदा की लागत 38,00,000/- रुपये थी, अनुबंध की कंडिका-1.2 में प्रकोष्ठ की लागत 38,43,000/- रुपये एवं जी.एस.टी. 1,92,150/- रुपये दर्शित है। उक्त अनुबंध उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित है, जिसके अनुसार प्रश्नगत भू-संपदा की लागत 40,35,150/- रुपये दर्शायी गई है। इस प्रकार आवेदक द्वारा मात्र 2,11,000/- रुपये भुगतान किया जाना शेष है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है कि 3,66,000/- रुपये आवेदक द्वारा देय किश्त के ब्याज सहित भुगतान किया जाना शेष है, क्योंकि अनुबंध की कंडिका-02 मोड आफ पेमेंट के अनुसार मौखिक अथवा लिखित माँग पत्र अनुसार भुगताना किया गया है। अनावेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है कि माँग करने के उपरांत भी आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा विलंब अवधि के लिए ब्याज राशि माँगे जाने का कोई औचित्य नहीं है। चूँकि दिनांक 31.12.2024 आधिपत्य प्रदान किए जाने की अवधि आवेदक द्वारा भू-संपदा की संपूर्ण लागत का भुगतान नहीं किया गया है। भू-संपदा की लागत 38,43,000/- रुपये एवं जी.एस.टी. जबकि आवेदक द्वारा 38,24,350/- रुपये का भुगतान किया गया है, अतः स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया 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 handling over the possession of disputed flat.

चूँकि आवेदक 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 आवेदक को ब्याज दिलाया जाना प्राधिकरण द्वारा संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. आवेदक द्वारा 2,11,000/- रुपये अथवा वास्तविक जी.एस.टी. का भुगतान किए जाने पर अनावेदक, आवेदक को प्रश्नगत भू-संपदा अपार्टमेंट ब्लॉक-एच, फर्स्ट फ्लोर, फ्लैट नंबर-105 सुपर बिल्टअप एरिया 1690 वर्गफीट का निर्माण कार्य निर्धारित स्पेशिफिकेशन एवं सुविधाओं के साथ पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आधिपत्य प्रमाण पत्र के साथ 30 दिवस के भीतर आधिपत्य प्रदान करना सुनिश्चित करें।
 2. 30 दिवस के भीतर आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने की स्थिति में आवेदक प्रतिमाह 05 तारीख को अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 37,325/- रुपये प्रतिमाह प्राप्त करने का अधिकारी होगा, जब तक की आधिपत्य प्राप्त न हो जाए।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष