



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02975

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती प्रतिभा शर्मा, पति—श्री आकाश शर्मा,
पता—हाउस नं.—778, डी.डी.यू. नगर,
सेक्टर—2, उंगनिया, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

श्री पंकज लाहोटी, पिता—श्री मूलचंद लाहोटी,
पता—कार्पोरेट कार्यालय—204—205, द्वितीय तल,
वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)
पॉवर ऑफ अटार्नी—श्री सतीश जैन

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री राघवेन्द्र दुबे, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट ओजोन फेस—02”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17 / 10 / 2025)

आवेदिका श्रीमती प्रतिभा शर्मा, पति—श्री आकाश शर्मा, पता—हाउस नं.—778, डी.डी.यू. नगर, सेक्टर—2, उंगनिया, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 20.02.2023 के तहत परियोजना में अपार्टमेंट के लिये इकरारनामा किया गया था और उसे अपार्टमेंट नंबर—के—404 टॉवर संख्या—“के” आबंटित किया गया है, जिसका निर्मित क्षेत्रफल 1359.6 वर्गफीट है। वालफोर्ट हाईट्स PH-2 में चौथी मंजिल पर टाईप—4 बी.एच.के. के साथ एक निर्दिष्ट पोडियम कवर कार पार्किंग है, जिसे वालफोर्ट हाईट के नाम से जाना एवं पहचाना जाता है, जो कि ग्राम—भाठागांव, जिला—रायपुर छ.ग. में स्थित है, जिसके संबंध में आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य

उपरोक्त वर्णित फ्लैट के संव्यवहार हेतु एक विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था, जिसमें उपरोक्त वर्णित फ्लैट की कीमत रूपये 80 लाख निर्धारित की गई थी, जिसे रूपये 04 लाख जी.एस.टी. मिलाकर कुल 84 लाख रूपये निर्धारित की गई थी। उपरोक्त फ्लैट के प्रतिफल के पेटे में आवेदिका द्वारा अनावेदक को रूपये 84 लाख में से रूपये 78,35,000/- भिन्न-भिन्न दिनाँकों को प्रदान किया गया है तथा वर्तमान में केवल रूपये 5,65,000/- केवल अनावेदक को आवेदिका द्वारा प्रदान किया जाना शेष है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा अनावेदक को उपरोक्त वर्णित फ्लैट के पेटे में 90 प्रतिशत से अधिक राशि का भुगतान भी कर दिया गया है। इसके पश्चात् भी अनावेदक द्वारा इकरारनामा की शर्तों के अनुसार अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किया गया है एवं उसका घोर उल्लंघन किया गया है, जो रेरा नियमों के विपरीत है। इकरारनामा के अनुसार अनावेदक को दिनाँक 20.02.2023 से 31.12.2024 तक की अवधि के भीतर आवेदिका को उक्त फ्लैट के निर्माण को पूर्ण कर उसका विधिवत् आधिपत्य आवेदिका को प्रदान करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा इकरारनामा दिनाँक से 22 माह से ज्यादा व्यतीत होने के उपरांत भी आज दिनाँक तक आवेदिका को फ्लैट का आधिपत्य नहीं दिया गया है। जबकि आवेदिका द्वारा अनावेदक पर विश्वास कर अपने पूर्व में निवास करने वाली संपत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने का इकरारनामा दिया गया है, जिसमें उसने क्रेता को 06 माह का समय प्रदान किया गया है एवं वर्तमान में 06 माह की अवधि पूर्ण होने वाली है। इस प्रकार आवेदिका के समक्ष गंभीर समस्या उत्पन्न हो गयी है। अनावेदक के उपरोक्त वर्णित कृत्यों से आवेदिका को लगातार आर्थिक क्षति का सामना करना पड़ रही है। जबकि अनावेदक द्वारा केवल 60 प्रतिशत कार्य पूर्ण किया गया है। अभी वर्तमान में 40 प्रतिशत कार्य बचा हुआ है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा जान-बूझकर आवेदिका को झूठा आश्वासन देकर उसे विश्वास में लेकर उससे इकरारनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका द्वारा मजबूर होकर उक्त फ्लैट को अर्धनिर्मित अवस्था में अनावेदक से परमिशन लेकर उसे स्वयं के व्यय से निर्माण करवा रहा है, जिसके संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र आवेदन के साथ प्रस्तुत है। जबकि अनावेदक द्वारा अभी तक शेष सुख-सुविधाएँ जैसे कि रोड, रास्ता, लिफ्ट, पानी, बिजली इत्यादि सुविधाएँ प्रदान करने में अभी ज्यादा समय लगेगा।

अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत करने हेतु वाद कारण सर्वप्रथम अनावेदक को इकरारनामा दिनाँक 20.02.2023 से दिनाँक 31.12.2024 तक अनावेदक द्वारा उपरोक्त वर्णित संपत्ति का कार्य पूर्ण न करने एवं इकरारनामा की शर्तों का पालन न करने के दिनाँक से उत्पन्न होकर प्रतिदिन लगातार आश्वासन प्राप्त होता रहा है। आवेदिका द्वारा अनावेदक को दिनाँक 01.07.2025 को नोटिस के द्वारा सूचनार्थ किया गया था, जिसमें 14 दिन के भीतर नोटिस का उत्तर देना

था, परन्तु उनके द्वारा समयावधि पश्चात् कोई जवाब या सूचना प्रेषित नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। उक्त क्षतिपूर्ति की राशि अनावेदक से आवेदिका को दिलवायी जाये। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि 78,35,000/- पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर 15 दिवस के भीतर भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदिका को आधिपत्य प्रमाण पत्र 31.12.2024 से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान करने तक प्रतिमाह रूपये 1,43,062/- वार्षिक ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदिका को मानसिक, आर्थिक एवं शारीरिक रूप से परेशानियों का सामना करना पड़ रही है। उक्त विषय का संज्ञान में लेते हुये जल्द से जल्द आवश्यक कार्यवाही किया जावे। आवेदिका द्वारा अन्य अनुतोष दिलाये जाने की याचना की गई 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 बाबत् 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 पूर्णतः भ्रान्त धारणा पर आधारित है, अपरिपक्व है तथा विधि में संधारणीय नहीं है। आवेदिका द्वारा छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 सहपठित प्रारूप-एल में विहित मानक रूप में निष्पादित पंजीकृत विक्रय अनुबंध दिनांक 20.02.2023 के तहत अपने उत्तरदायित्वों के आधारभूत उल्लंघन में है। अनुबंध के अनुसूची ग के अंतर्गत आवेदक समयबद्ध किश्तों में शेष प्रतिफल का भुगतान करने के लिये आबद्ध है। स्वीकृत रूप से रूपये 5,65,000/- भुगतान के लिये शेष है। अपने स्वयं के संविदात्मक व्यतिक्रमों को पूरा किये बिना आवेदक धन की वापसी आधिपत्य अथवा क्षतिपूर्ति की मांग के लिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 का आह्वान नहीं कर सकती है।

भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-51 में संनिविष्ट संविदा विधि का यह स्थापित सिद्धांत है कि पक्षकार जो अपना पारस्परिक दायित्व का निष्पादन करने में असफल हुआ है, दूसरे द्वारा निष्पादन किये जाने को मजबूर नहीं कर सकता है। समान रूप से रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) समादेशित करती है कि प्रत्येक आबंटिती विक्रय अनुबंध में विनिर्दिष्ट समय एवं शर्त के अनुसार आवश्यक भुगतान करेगा। आवेदक का स्वीकृत व्यतिक्रम पूरी तरह उसे अनुतोष याचना से अयोग्य कर देता है। सर्वप्रथम अनावेदक आधिपत्य सुपुर्द करने में असफल हुआ है, भ्रान्त धारणा पर आधारित है। अनुबंध की खण्ड-7.1 सहपठित अनुसूची-ग के अंतर्गत आधिपत्य दायित्व केवल संपूर्ण विक्रय प्रतिफल समय से

भुगतान करने के पश्चात् ही उद्भूत होता है। इस प्रकरण में आवेदक न केवल भुगतान दायित्व का पूरी तरह निर्वाह करने में असफल हुआ है, अपितु उसने पूर्व के किशतों में भी सारभूत विलंब कारित किया गया है, इसलिये आधिपत्य की पूर्ववर्ती शर्तों कभी उद्भूत नहीं हुई है। आवेदक विक्रय अनुबंध निष्पादन करने के पश्चात् इच्छा किया गया था कि उसकी इकाई को ढाँचागत स्थिति में सुपुर्द कर दिया जाये ताकि वह उसे अपने इच्छा एवं सुविधा के अनुसार परिवर्तित कर सके। कई अवसरों में उसने मौखिक रूप से अनावेदक बदलावों को करने के लिये निवेदन किया गया था, जो अनुमोदित नक्शों एवं विशिष्टियों से विरुद्ध थे, जिसे अनावेदक द्वारा सीधे तौर पर इंकार कर दिया गया था। क्योंकि वह अपेक्षित अनुमोदन के बिना अनुज्ञेय नहीं थे। इसके पश्चात् आवेदक के निवेदन किया गया था। उसके सुविधा को देखते हुये अनावेदक सद्भाव से कार्य करते हुये सहमति प्रदान कर दिया गया था और ढाँचागत स्थिति के कारण कुल मिलाकर अनुपातिक कीमत तक कम कर दिया गया। ऐसी सुविधा तथा रियायतों के बावजूद आवेदक न तो अनुबंध के अंतर्गत अपने स्वयं दायित्वों का पालन किया गया है और न तो उक्त इकाई के संबंध में विक्रय विलेख का निष्पादन करने की कार्यवाही ही किये गये हैं। अतः विलंब यदि कोई हो, तो केवल बदलावों के लिये आवेदिका के स्वयं के निवेदनों के कारण हुआ है तथा अनावेदक की सहमति पर कार्य करने में उसकी असफलता के कारण है। अनावेदक पूर्व ही इकाई को आवेदिका के आवश्यकता के अनुरूप तैयार करके रखा हुआ है और सेवा में कोई कमी अथवा दायित्व का उल्लंघन अनावेदक पर उपारोपित नहीं किया जा सकता है।

विक्रय अनुबंध का आधिपत्य खण्ड स्पष्ट रूप से दैवीय आपदा खण्ड-7.17 के और रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-6 के अंतर्गत सांविधिक विस्तारों के अधीन है। चूँकि प्रोजेक्ट को कोविड-19 अवधि के दौरान पंजीकृत किया गया था। प्राधिकरण द्वारा अधिसूचना नं.-04 दिनांक 13.05.2020 तथा 03/2021 दिनांक 14.06.2021 द्वारा प्रदान किया गया। सामान्य विस्तार पूरी तरह लागू होता है। तदनुसार संविदात्मक आधिपत्य दिनांक 31.12.2024 स्वमेव दिनांक 30.09.2025 तक विस्तारित समझी गई, इसलिये विस्तारित समय सीमा की समाप्ति के पूर्व "विलंब" का कोई अभिवचन उठाया नहीं जा सकता है। धन वापसी, ब्याज, मासिक किराया तथा क्षतिपूर्ति के लिये आवेदक का दावा, अनुतोष पूरी तरह भ्रान्त धारणा पर आधारित है और विधितः अग्राह्य है। रेरा अधिनियम, 2016 की योजना के अंतर्गत कथित हानि, उत्पीड़न अथवा मानसिक पीड़ा के लिये क्षतिपूर्ति अधिनियम की धारा-71 सहपठित धारा-72 के अंतर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रारूप-एन में आवेदन के रूप में मांगा जा सकता है। धारा-31 के अंतर्गत प्रारूप-एम के प्रस्तुत वर्तमान कार्यवाही दायित्वों के उल्लंघन तक सीमित है और क्षतिपूर्ति अधिनिर्णीत करने का क्षेत्राधिकार प्रदान नहीं किया जा सकता है। अन्यथा

धारा-18 के अंतर्गत उपचार शर्तपूर्ण है। आबंटिती द्वारा पूर्ण अनुपालन करने पर जो वर्तमान प्रकरण में स्वीकृत रूप से अनुपस्थित है। तदनुसार मासिक किराया, नुकसान या क्षतिपूर्ति के लिये दावा इस कार्यवाही में प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर है और प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(iii) की विषयवस्तु प्रभावी रूप से अस्वीकार किया गया है, क्योंकि भ्रामक, भ्रान्त धारणा पर आधारित एवं तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति के विपरीत है। जबकि यह अभिलेख का विषय है कि आवेदक वालफोर्ट हाईट्स फेस-2 के टॉवर "के" में अपार्टमेंट नं.-404 के आबंटन हेतु आवेदन किया गया था और विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, शेष अभिकथन पूरी तरह अस्वीकार है। उक्त इकाई के लिये कुल प्रतिफल जी.एस.टी. सहित रूपये 84,00,000/- में सहमत हुई थी। तथापि आवेदक द्वारा भुगतान सूची का अनुपालन नहीं किया गया और महत्वपूर्ण राशि का व्यतिक्रम लगातार बना रहा था। रूपये 78,35,000/- का कथित भुगतान स्वीकृत नहीं है और सव्यापित बैंक दस्तावेज के साथ आवेदक द्वारा सख्ती से साबित करने की अपेक्षा है। वस्तुतः आवेदक सहमत शर्तों के अनुसार शेष प्रतिफल को देने में आवेदिका असफल हुआ है। परिणामस्वरूप भुगतान सूची में बाधा हुई है और प्रोजेक्ट के अंतर्गत में गंभीर रूप से विपरीत रूप में प्रभावित हुई थी। यह अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा कुल प्रतिफल का 90 प्रतिशत से अधिक का भुगतान कर चुका है। परिवाद में दी गई गणना पूरी तरह असत्य, भ्रामक एवं प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गलत रूप में प्रस्तुत करने को आशायित है। विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार भुगतान में कोई विलंब ब्याज को आकर्षित करता है, जिसे प्राप्त किये गये भुगतान के विरुद्ध विधिवत् समायोजित कर लिया गया था। तदनुसार आवेदक द्वारा दी गई राशि पूर्ण मूल भुगतान के रूप में नहीं मानी जा सकती है और शुद्ध मूल प्रतिफल बकाया अभिकथित से कहीं अधिक है। अनुबंध का सुसंगत भाग नीचे दिया गया है :-

"4. समायोजन/भुगतान का विनियोजन:- आबंटिती उसके द्वारा किये गये सभी भुगतानों को अपार्टमेंट के विरुद्ध आबंटिती के नाम विधिपूर्ण बकाया के विरुद्ध समायोजित करने/विनियोजित करने के लिये प्रमोटर को प्राधिकृत करती है, यदि कोई हो और आबंटिती वचनबद्ध है कि किसी रीति में उसके भुगतानों को समायोजित करने में प्रमोटर को आपत्ति/मांग नहीं करेगा।"

यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने में असफल हुआ है अथवा अनुबंध का भंग कारित किया गया है। प्रोजेक्ट को कोविड-19 महामारी एवं प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त सांविधिक विस्तार सहित दैवी आपदा शर्तों के सदैव अधीन रहते हुये अनुमोदित नक्शों एवं अनुज्ञाओं की सर्वथा शर्तों के अनुसार विकसित किया गा हे। आवेदक सर्वथा

अवगत है कि दैवी आपदा के अंतर्गत संविदात्मक आधिपत्य दिनांक विस्तारित समझी गई क्योंकि संपूर्ण प्रोजेक्ट कोविड-19 के कारण प्रभावित हुआ था एवं इस प्रक्रम में अनावेदक के विरुद्ध कोई वाद कारण उद्भूत नहीं होता है। “गंभीर उल्लंघन” एवं रेरा उपबंधों का अतिलंघन” का आरोप अस्पष्ट, आधारहीन एवं विशिष्टियों से रहित है, इसलिये विशिष्ट रूप से अस्वीकार है। आवेदक अनुबंध के अंतर्गत अपने स्वयं के दायित्वों का पालन करने में असफल होने से अनावेदक के विरुद्ध कथित भंग का कथन करने से विबंधित है। इसके विपरीत यह आवेदिका है, जो व्यतिक्रम में है तथा दावाकृत किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(iv) एवं 4(v) की विषयवस्तु असारभूत, चयनात्मक, भ्रामक है, इसलिये विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनुबंध के अंतर्गत अनावेदक से दिनांक 20.02.2023 एवं 31.12.2024 अर्थात् 22 महीनों के भीतर शर्तारहित संनिर्माण को पूरा करने तथा आवेदिका को फ्लैट का आधिपत्य सुपुर्द करने की अपेक्षा थी। अथवा ऐसा अवधि समाप्त हो चुकी है। अनुबंध का आधिपत्य खण्ड अभिव्यक्त रूप से दैवी आपदा खण्ड तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत प्राप्त सांविधिक विस्तार के अधीन है। प्रोजेक्ट कोविड-19 अवधि के दौरान पंजीकृत होने से प्राधिकरण द्वारा अधिसूचना दिनांक 13.05.2020 एवं 14.06.2021 द्वारा प्रदत्त सामान्य विस्तार के लाभ का उपयोग किया गया है, जो पूरी तरह प्रयोज्य है एवं समय सीमा को विस्तारित करता है। परिणामस्वरूप आधिपत्य को सौंपने विलंब का कोई आरोप संधारणीय नहीं हो सकता है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका अनावेदक के भरोसे के कारण उसने अपने पूर्व मकान को विक्रय करने के लिये अनुबंध निष्पादित किया गया है अथवा ऐसा निजी संव्यवहार अनावेदक पर कोई विधिक दायित्व अधिरोपित करता है, ऐसा कोई संव्यवहार आवेदक का स्वतंत्र व्यवसायिक निर्णय है, अपने स्वयं के जोखिम पर लिया गया है और अनावेदक द्वारा ऐसे अन्य संक्रमण के लिये न तो उत्प्रेरित किया गया था और न ही मजबूर किया गया था। अनावेदक को आवेदिका के तृतीय पक्षकार के साथ संव्यवहार से उद्भूत किसी वित्तीय परिणामों के लिये उत्तरदायी अवधारित नहीं किया जा सकता है। यह अस्वीकार है कि केवल 60 प्रतिशत संनिर्माण पूरा किया गया है और 40 प्रतिशत लंबित है। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार संनिर्माण सावधानीपूर्वक किया गया है और आवेदिका की इकाई मात्र ढाँचा की सुपुर्दगी और परवर्ती बदलावों के निवेदन के अधीन तैयार कराया गया था। अनावेदक सद्भाव में मूल स्वीकृत विशिष्टियों के विपरीत होने के बावजूद इन परिवर्धनों को प्रदान किया गया था, इसलिये जान-बूझकर उत्प्रेरण अथवा भ्रामक आचरण का अभिकथन मिथ्या, भ्रामक, आधारहीन तथा साक्ष्य से रहित है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका

स्वयं के खर्च पर फिनिशिंग कार्य करने के “बाध्यता” के अधीन थी। सत्य और यथार्थ स्थिति यह है कि आवेदिका द्वारा स्वेच्छया निवेदन किया गया था कि इकाई ढाँचागत स्थिति में सुपुर्द कर दिया जाये, जिससे वह अपनी अधिमानता एवं डिजाइन के अनुसार फिनिशिंग कार्य को संशोधित एवं निष्पादित कर सके। यह निवेदन स्वीकृत विशिष्टियों के विरुद्ध था और प्रारंभ में अनावेदक द्वारा इंकार कर दिया गया था, परन्तु बाद में सद्भाव में अनावेदक द्वारा सहमति दे दिया था। यहाँ तक कि आवेदिका की निजी इच्छाओं को सरल बनाने के लिये लिखित अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया था। उक्त एन.ओ.सी जारी होने के पश्चात् भी आवेदक से कोई अभिपुष्टि या अनुपालन आगे नहीं आया और ऐसे परिवर्तनों के निष्पादन के उत्तरदायित्व पूरी तरह उसका है। एकपक्षीय रूचियाँ अनावेदक पर नहीं डाली जा सकती है। अनावेदक की तरफ से भंग, कमी या उत्प्रेरण के रूप अर्थान्वयन नहीं किया जा सकता है। सबसे महत्वपूर्ण यह है कि आवेदिका का स्वयं का भुगतान अभिलेख से लगातार एवं सारभूत विलंब दर्शित होता है, जिससे संविदात्मक योजना असफल हो गयी थी। अनुबंध के अंतर्गत विलंबित भुगतान पर ब्याज को प्रथम मूल के लिये विनियोजन के पूर्व समायोजित किया जाता है, जिससे स्वतः स्पष्ट होता है कि क्यों उसका खाता लगातार घाटे में बना रहता है। वास्तविक भुगतान इस प्रकार है :-

Payment as per Schedule-c	Due month	Amount	Paid on	Covered Months	Delay Considered
Booking	Feb-2023	50,000/-	17-02-2023	-	Nil
Due up to Feb-23	Feb-2023	38,38,000/-	24.03.2023 (5,00,000/-) 24.03.2023 (29,00,000/-) 22.06.2023 (4,40,000/-)	-	Final clearance delay by 114 days
4 Monthly EMI (mar-June 2023)	Mar-June 2023	11,28,000/-	17.01.2024 (5,00,000/-) 18.01.2024 (7,20,000/-) 18.01.2024 (58,095/-)	Mar, Apr, May, June	For march delay 202 days, Apr 263 days, June partly adjusted balance delay still 200+delay
5 Monthly EMIs (July-Nov)	July-Nov 2023	14,10,000/-	19.04.2024 (3,30,000/-) 18.03.2024 (5,00,000/-)	July, Aug, Sep, Oct, Nov	For July delay 263 days, Aug 200 days, Sep 121 days, Oct 90

2023)			08.10.2024 (5,00,000/-)		days, Nov 60 days
5 Monthly EMIs (Dec 2023-Apr 2024)	Dec-Apr 2024	14,10,000/-	05.07.2025 (7,15,000/-)	Dec, Jan, Feb, Mar, Apr	For Dec delay 29 days, Jan 160 Days, Feb 414 days, Mar and Apr still in default till 05.07.2025
Balance 2 EMIs (Mar-Jun 2024)	May-June 2024	5,64,000/-	Not Paid	May, June	Default for 414 days since 01.07.2024 and still counting

उपरोक्त सारणी से संदेहरहित दर्शित होता है कि आवेदक सहमत भुगतान योजना से आबद्ध रहने में लगातार अनियमित रहा है, जिसमें 60 से लेकर 400 दिनों का व्यतिक्रम है। अनावेदक की परिवर्तनों को सुकर बनाने में उदारता तथा विलंबित भुगतान को स्वीकार करने में बार-बार सावधान करने पर आवेदिका वित्तीय अनुशासन को बनाये रखने में असफल हुआ है, इसलिये आधिपत्य में विलंब का आरोप अग्राह्य है। क्योंकि वह स्वतः आवेदिका के व्यतिक्रम एवं परिवर्धनों को प्रत्यक्षतः उपारोप्य है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(vii) की विषयवस्तु बिना किसी दस्तावेजों के समर्थन के हैं, इसलिये अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि "आवेदिका द्वारा दिनांक 01.07.2025 को अनावेदक को चार दिनों के भीतर उन्हें जवाब देने को कहते हुये विधिक नोटिस जारी किया गया था। अनावेदक विहित अवधि में कोई उत्तर देने में अथवा जवाब देने में असफल हुआ है। तथ्य यह है कि कोई ऐसी नोटिस अभिलेख में नहीं लायी गई है, इसलिये अनावेदक इसका उत्तर प्रस्तुत करने के अपने अधिकार को आरक्षित करता है, जब उसकी भविष्य में आवश्यकता उत्पन्न हो।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(viii) की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। ऐसा कोई शपथ पत्र अभिलेख में नहीं रखा गया है, न तो उसकी प्रति अनावेदक को प्रदान की गई है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-5(i) में मांगे गये अनुतोष के संबंध में यह निवेदन किया जाता है कि अनावेदक स्वीकार करता है कि पक्षकारों के मध्य निष्पादित विक्रय के लिये अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदिका द्वारा अपार्टमेंट नं.-के-404 "वालफोर्ट हाईट्स फेस-2" में टॉवर "के" में निर्मित क्षेत्र 1359.6 वर्गफीट को विधिवत् बुक किया गया था। तथापि क्षतिपूर्ति किराया, नुकसानी या किसी ऐसे मौद्रिक अनुतोष को यथा आवेदिका द्वारा मांग की गई है,

का दावा पूरी तरह भ्रान्त धारणा पर आधारित है। विधिक आधार से रहित है और प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है। अनावेदक के अनुबंध के अंतर्गत उद्भूत सभी दायित्वों का सावधानीपूर्वक अनुपालन किया गया है, न तो व्यतिक्रम किया गया है और न ही ऐसे अनुतोष का समादेशित किसी कमी के रूप को ही कारित किया गया है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-5(ii) एवं (iii) में मांगी गई राहत के संबंध में प्रस्तुत किया गया है कि नियम-17 के साथ धारा-18 के तहत कथित रूप से रूपये 78,35,000/- की राशि पर रूपये 8,69,685/- के ब्याज के दावे को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। रूपये 1,43,062/- के मासिक ब्याज के कथित हक को भी अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका द्वारा कथित ब्याज की गलत गणना की गई है और इस तथ्य को नजरअंदाज किया गया है कि समझौते की स्पष्ट शर्तों के अनुसार आवेदिका समय पर किश्त का भुगतान करने के लिये बाध्य था। विलंबित भुगतान के मामले में दण्डात्मक ब्याज का भुगतान करने की देयता आवेदिका पर थी, जिसे विधिवत् समायोजित किया गया है। 11.10 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज का दावा मनमाना, स्व-निर्मित और कानून के विपरीत है। अनावेदक के विरुद्ध ऐसी कोई देयता नहीं बनती है।

अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-5(iv) में मांगी गई राहत के संबंध में प्रस्तुत किया जाता है कि मानसिक, आर्थिक और शरीरिक उत्पीड़न से संबंधित कथनों को पूरी तरह से नकारा जाता है। इस प्रकार के आरोप व्यक्तिपरक है। रेरा अधिनियम, 2016 के दायरे से बाहर है। आवेदिका, अनावेदक के आचरण और कथित कठिनाईयों के मध्य कोई कारण संबंध स्थापित करने में विफल रहा है। अनावेदक द्वारा पूरी लगन से सद्भाव से और कानून का सख्ती से पालन करते हुये कार्य किया गया है। इस प्रकार ऐसे अस्पष्ट आचार पर कोई जुर्माना या मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। यह प्राधिकरण फार्म-एम के साथ धारा-31 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुये, मांगी गई राहत देने के लिये न्यायिक शक्ति नहीं रखता है। इसलिये मांगी गई राहतें वर्तमान कार्यवाही के दायरे से बाहर है और प्रारंभ में ही खारिज के लिये उत्तरदायी है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा बकाया राशि का भुगतान करने पर आवेदिका प्रश्नाधीन प्लैट प्राप्त करने के लिये इच्छुक है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा 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 करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका भू-संपदा प्रोजेक्ट "वालफोर्ट हाईट्स" के आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि भू-संपदा अपार्टमेंट क्रमांक-के-404 लागत 84,00,000/-रूपये के लिए 78,35,000/-रूपये प्रतिफल का भुगतान किए जाने के उपरांत भी अनुबंध के अनुसार दिनांक 31.12.2024 तक प्लैट का निर्माण पूर्ण कर विधिवत् आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका के कथनों को अस्वीकार करते हुए कथन किया गया है कि 5,65,000/- रूपये का भुगतान अभी तक आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा के लिए 78,35,000/- रूपये प्रतिफल का भुगतान आबंटिती द्वारा किया जा चुका है। आवेदिका के कथनानुसार दिनांक 31.12.2024 तक आधिपत्य प्रदान किया जाना था। परिवाद दिनांक 25.07.2025 को प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** विक्रय अनुबंध की कंडिका 7.1 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

Schedule for possession of the said Apartment-The promoter assures to hand over possession of the Apartment along with ready and complete common areas with all specifications, basic amenities and facilities of the projects in place as per RERA timeline i.e., 31st December 2024, unless there is delay or failure due to war.....

अनुबंध की कंडिका-7.2 संप्रवर्तक को सक्षम प्राधिकारी से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए आबंटिती को आधिपत्य प्रदान करना है। आबंटिती द्वारा अनुबंध के अनुसार भुगतान शेड्यूल-सी के अनुसार बुकिंग के समय 50,000/- रूपये फरवरी, 2023 तक अतिरिक्त 38,38,000/- रूपये तथा शेष राशि 16 महीनों में 2,82,000/- रूपये प्रतिमाह किश्त भुगतान करना है, कुल राशि 84,00,000/-रूपये भुगतान करना है। अर्थात् जून, 2024 तक कुल लागत का भुगतान आबंटिती द्वारा करने पर आधिपत्य संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को किया जाना था। उभय पक्ष द्वारा आवेदक एवं अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि 5,65,000/- रूपये का भुगतान अनावेदक के पक्ष में आवेदक द्वारा नहीं किया

गया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा भी अनुबंध के शर्तों का पालन नहीं किया गया है। चूँकि आवेदक द्वारा अनुबंध की शर्त का पालन नहीं किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है
 1. आवेदिका द्वारा 30 दिवस के भीतर अनावेदक के पक्ष में 5,65,000/- रुपये का भुगतान करने पर आवेदिका को भू-संपदा के-404 क्षेत्रफल 1359.6 वर्गफीट निर्दिष्ट पोडियम कवर कार पार्किंग सहित सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त आधिपत्य प्रमाण पत्र सहित आधिपत्य प्रदान करें।
 2. रुपये 5,65,000/- भुगतान करने के उपरांत 30 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी से आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए अनावेदक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने की दशा में अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रतिमाह 05 तारीख तक 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 72,474/- रुपये भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष