



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02694

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती शबनम खान, पति—जुनेद अहमद खान,
निवासी—प्लॉट नं.—29, अय्यपा नगर,
कोहका, सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) आशीर्वाद अपार्टमेंट,
द्वारा—प्रमोटर एण्ड बिल्डर्स,
मेसर्स आर.एन. रियालटीज एल.एल.पी. मुंबई,
पता—415 रीना कॉम्प्लेक्स, नीलकंठ बिजनेस पार्क के सामने,
नथिनी रोड, विद्या विहार वेस्ट मुंबई (महाराष्ट्र)
- (2) श्री आशीष सेठी, पिता—श्री कुंदनमल सेठी,
पता—सेठी भवन, सदर बाजार,
जैन गली, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (3) मेसर्स आर.एन. रियालटीज एल.एल.पी. मुंबई,
द्वारा—श्री धवल पटेल, पिता—श्री नरेन्द्र रायजी पटेल,
पता—ए—20, परमेश्वर कृपा, लायन्स गार्डन के पास,
घाटकोपर, ईस्ट मुंबई (महाराष्ट्र)
- (4) श्री गोविंद अधिकारी, पिता—श्री विश्वनाथ अधिकारी,
पता—सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“आशीर्वाद अपार्टमेंट”, कोहका, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA151018000801

आदेश

(दिनांक—30 / 04 / 2025)

आवेदिका श्रीमती शबनम खान, पति—जुनेद अहमद खान, निवासी—
प्लॉट नं.—29, अय्यपा नगर, कोहका, सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-01 भूमि स्वामी है, अनावेदक क्रमांक-02, प्रमोटर एवं बिल्डर है। अनावेदक क्रमांक-03 प्रमोटर एवं बिल्डर का आम मुख्यालय है, जिसके तहत फ्लैट के विक्रय करता है। अनावेदक क्रमांक-01 के नाम से भूमि भू-राजस्व अभिलेख में दर्ज है तथा अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा नगरपालिक निगम, भिलाई से कॉलोनाईजर लाईसेंस प्राप्त की गई है, जिसका लाईसेंस क्रमांक-99/नवीनीकरण क्रमांक-1078 तथा संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय दुर्ग से विकास अनुज्ञा क्रमांक-14709/वि.अ.-18/न.ग्रा.नि./15 दिनांक 08.12.2015 प्राप्त कर अनावेदक क्रमांक-02 को पंजीकृत इकरारनामा दिनांक 16.05.2019 को उप-पंजीयक, दुर्ग में पंजीकृत कराकर फ्लैट को बनाने एवं विक्रय करने का अधिकार दिया गया है। आर्शीवाद अपार्टमेंट रेरा पंजीकृत है, जो अनावेदक क्रमांक-01 को हक एवं स्वामित्व का मौजा-कोहका, खसरा नं.-2146, 2147 रकबा-0.140 हेक्टेयर, 0.140 हेक्टेयर कुल रकबा-0.280 हेक्टेयर आर्शीवाद अपार्टमेंट का निर्माण किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-01 के हक एवं स्वामित्व के भूमि में आर्शीवाद अपार्टमेंट निर्माणाधीन को अनावेदकगण द्वारा ब्लॉक नंबर-बी द्वितीय तल के फ्लैट क्रमांक-202 को विक्रय करने हेतु आवेदिका के साथ विक्रय इकरारनामा दिनांक 05.05.2023 को किया गया है। इकरारशुदा फ्लैट की कुल कीमत विक्रय इकरारनामा के अनुसार रूपये 30,99,999/- अनावेदकगण तथा आवेदिका के मध्य नियत की गई है, जिसमें से इकरारनामा निष्पादन दिनांक 05.05.2023 को रूपये 51,000/- आवेदिका के द्वारा चेक क्रमांक-774115, के माध्यम से अनावेदकगण को प्रदान किया गया है। आवेदिका द्वारा भारतीय स्टेट बैंक, शाखा सेक्टर-01, भिलाई के माध्यम से अनावेदकगण प्रदान किया गया है। आवेदिका द्वारा भारतीय स्टेट बैंक, शाखा सेक्टर-01 होम फायनेंस कराकर दिनांक 18.05.2023 को रूपये 22.86,000/- प्रदान किया गया है तथा पंजीकृत इकरारनामा हेतु रूपये 35,000/- दिनांक 05.05.2023 को प्रदान किया गया है। शेष प्रतिफल की राशि रूपये 12,00,000/- इकरारशुदा फ्लैट की रजिस्ट्री के समय आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को प्रदान किया जाना था। आवेदिका को अनावेदकगण द्वारा आर्शीवाद अपार्टमेंट को बैंक के माध्यम से तथा नगद कुल राशि रूपये 23,71,000/- प्रदान किये गये है। आवेदिका द्वारा अनावेदक से विक्रय इकरारनामा दिनांक 05.05.2023 से निरंतर संपर्क कर विक्रय इकरारनामा में दर्शित

इकरारशुदा फ्लैट का संपूर्ण इकरारनामा में दर्शित ब्रोशर के अनुसार फ्लैट का निर्माण न कराकर अधूरा छोड़ दिया गया है। ब्रोशर के अनुसार अनावेदकगण से आवेदिका फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री कराकर फ्लैट को कब्जा देने का निवेदन करती रही, परन्तु अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के पक्ष में फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं कराई गई और न ही कब्जा प्रदान किया गया। आर्शीवाद अपार्टमेंट पूर्णतः अधूरा है, केवल ढांचा का ही निर्माण हो पाया है, जिससे आबंटितियों को मानसिक एवं आर्थिक क्षति पहुँच रही है। आवेदिका द्वारा नगरपालिक निगम, भिलाई में फ्लैट के संबंध में जानकारी एकत्रित की गई, उक्त अपार्टमेंट का नगरपालिक निगम, भिलाई द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से छलपूर्वक रूपये 23,71,000/- प्राप्त कर उक्त अपार्टमेंट का कार्य को अधूरा छोड़ दिया गया है। अतएव फ्लैट अधूरा बना हुआ है। आवेदिका द्वारा बैंक से होम लोन रूपये 27,89,000/- स्वीकृत कराई गई है, जिसमें से दिनांक 18.05.2023 को प्रमोटर एवं बिल्डर के अकाउंट में रूपये 22,86,000/- आवेदिका के अकाउंट से अनावेदक क्रमांक-02 को प्राप्त हुआ है। आवेदिका प्रत्येक माह रूपये 24,000/- ई.एम.आई व रूपये 2,000/- लोन सुरक्षा हेतु ब्याज सहित भुगतान कर रही है, जिससे आवेदिका को आर्थिक क्षति पहुँच रही है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। आवेदिका से फ्लैट के प्रतिफल के रूप में अनावेदकगण द्वारा प्राप्त की गई राशि 23,71,000/- का मय ब्याज तथा क्षतिपूर्ति राशि अनावेदकगण से दिलाया जावे। रेरा अधिनियम के प्रावधान अनुसार अनावेदकगण द्वारा निर्माणाधीन फ्लैट के क्रय-विक्रय पर रोक लगाई जावे। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम के प्रावधान अनुसार कार्य नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा जिला-प्रशासन को निर्देश दिया जावे। आवेदिका को आर्थिक क्षति हेतु रूपये 8 लाख क्षतिपूर्ति दिलाया जावे। आवेदिका को वाद व्यय रूपये 1 लाख दिलाया जावे।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में किये गये सभी अभिकथनों के असारभूत, काल्पनिक तथा तथ्यों के विपरीत होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(3) की विषयवस्तु स्वरूप में मिथ्या एवं भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि संबद्ध विक्रय अनुबंध दोनो पक्षकारों द्वारा दिनांक 21.02.2023 को निष्पादित किया गया है और पूर्ण प्रति जवाब

के साथ संलग्न की गई है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को किये गये भुगतान के संबंध में किये गये अभिकथनों के अनुसार यह निरपेक्ष रूप से स्पष्ट हो जाता है कि आवेदिका द्वारा केवल रूपये 23,37,000/- बैंक के माध्यम से भुगतान किया गया है। इसके विपरीत आवेदिका द्वारा जान-बूझकर मिथ्या रूप से कथन करते हुये प्राधिकरण को गुमराह किया गया है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण का रूपये 23,71,000/- भुगतान किया गया है। इस कारण वर्तमान शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि यह प्राधिकरण के समक्ष अभिलेख कर मिथ्या एवं गुमराहकारी अभिकथनों को करते हुये प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त वर्तमान प्रोजेक्ट 92.5 प्रतिशत पूर्ण हो गया है, जो अनावेदकगण के स्थापत्य प्रमाण पत्र द्वारा प्रतिबंधित होता है, जिसके विरुद्ध पंजीकृत विक्रय अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची का स्पष्ट रूप से उल्लंघन करते हुये कुल प्रतिफल का केवल 75 प्रतिशत आवेदक द्वारा भुगतान किया गया है। इसके अतिरिक्त विक्रय अनुबंध में कहीं भी यह उल्लेखित नहीं है कि आवेदिका द्वारा शेष राशि को पंजीयन के समय भुगतान करेगा। क्योंकि संबद्ध विक्रय अनुबंध से यह पूरी तरह स्पष्ट है कि आवेदिका को आधिपत्य पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के समय दिया जायेगा और संबद्ध विक्रय अनुबंध में संलग्न भुगतान अनुसूची से यह पूरी तरह स्पष्ट है कि पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के पूर्व कुल राशि का 97 प्रतिशत भुगतान करने के लिये आवेदिका विधिक दायित्व के अधीन है और प्रतिफल का शेष 3 प्रतिशत विक्रय विलेख के पंजीयन के समय आवेदिका द्वारा भुगतान किया जायेगा। इससे यह स्पष्ट हो जाता है कि इस तथ्य के अतिरिक्त आवेदन को अपरिपक्व स्तर में प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका है जिसने संबद्ध विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 में समादेशित भुगतान अनुसूची का सम्मान नहीं किया गया है, उसका गंभीर उल्लंघन किया गया है। आवेदिका को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अंतर्गत अनुतोष प्राप्त करने से अयोग्य बना देता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(4) की विषयवस्तु मनमाना तथा निरर्थक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा वर्तमान प्रोजेक्ट को स्वीकृत ले-आउट के अनुसार विकसित कर रहा है तथा प्रोजेक्ट प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पूर्णता दिनांक अर्थात् 08.04.2025 का उल्लंघन किया गया है, इसलिये वर्तमान परिवाद अपरिपक्व स्तर में प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध अपने अभिकथनों के संबंध में भ्रामक एवं दोषपूर्ण अभिकथन किया गया है। संबंधित प्लैट के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण से निवेदन के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण के समक्ष निवेदन किया गया है कि अनावेदकगण दिसम्बर, 2024 में भवन पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये विधिवत् आवेदन किया गया है, वह प्रक्रिया में है। क्योंकि भिलाई नगर निगम द्वारा दिनांक 14.02.2025 को भवन पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये शुल्क के रूप

में रूपये 4,03,884/- की मांग पूर्व ही कर चुका है और अनावेदकगण तत्परतापूर्वक बैंक ऑफ इंडिया के चेक नं.-035194 द्वारा भिलाई नगर निगम को दिनांक 14.02.2025 को जारी कर दिया गया है, इसलिये नगर निगम भिलाई द्वारा अपेक्षित भवन पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदकगण को प्रदान किये जाने की प्रत्याशा है, जिसके पश्चात् ही अनावेदकगण पंजीकृत विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 की शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने में समर्थ होगा। यह तथ्य कि वर्तमान प्रोजेक्ट का पूर्णता दिनांक अप्रैल, 2025 होने से यह स्थापित हो जाता है कि संबद्ध प्रोजेक्ट प्राधिकरण की समय सीमा के अनुसार विकसित किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा टेलीफोन के माध्यम से आवेदिका से फ्लैट का लंबित भुगतान करने के लिये अनुरोध भी किया गया है।। क्योंकि फ्लैट पूर्णता के निकट है और उसे प्रोजेक्ट समाप्ति दिनांक 08.04.2025 के पूर्व ही आवेदिका को सुपुर्द कर दिया जायेगा। परन्तु अनावेदकगण के लिये यह सर्वथा आघातकारी है कि आवेदिका द्वारा बिना वाद कारण के यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसे प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। एकतरफ आवेदिका द्वारा अपने अभिकथनों के संबंध में बिना किसी साक्ष्य प्रस्तुत किये भ्रामक, मनमाना तथा आधारहीन अभिवचनों को किया गया है, वहीं दूसरी तरफ अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण द्वारा समादेशित अपेक्षित समय सीमा के भीतर संबद्ध प्रोजेक्ट को विकसित करे अपना सद्भाविक आशय विधिवत् सिद्ध किया गया है, जिस कारण से प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण प्राधिकरण के समक्ष भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के अधिकार को आरक्षित करता है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(5) की विषयवस्तु काल्पनिक, गुमराहकारी तथा बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कथन को पुनः दोहराया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(6) की विषयवस्तु प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने से कभी इंकार नहीं किया गया है और अनावेदकगण सदैव आवेदिका को उसे निष्पादित करने के लिये तैयार रहा है। अपितु आवेदिका ही है, जो उसे निष्पादित करने के लिये तैयार नहीं है, जिसे सर्वोत्तम रूप से कारण पता है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक आवेदिका को स्वीकृत लोन का संबंध है, वह विषय केवल आवेदिका एवं बैंक ही पक्षकार है तथा वर्तमान अनावेदकगण इसमें पक्षकार नहीं है। इसके अतिरिक्त इस विषय को एक तरफ रख देने पर, आवेदिका लोन के शर्तों एवं निर्बंधनों द्वारा सदैव आबद्ध बना रहेगा। तदनुसार आवेदिका संबंधित बैंक को ब्याज सहित लोन राशि की अदायगी करने के लिये सदैव विधिक रूप से दायी रहेगी। आवेदिका इस

परिवाद में वर्णित कथित स्थिति से प्रभावित नहीं होगी, ऐसी स्थिति में भी अनावेदकगण प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित समय सीमा के भीतर आवेदिका के साथ पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने को तैयार एवं इच्छुक है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(7) की विषयवस्तु भ्रामक, मनमाना तथा काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध बिना किसी साक्ष्य के भ्रामक एवं आधारहीन अभिकथनों को किया गया है, जिससे यह तथ्य स्थापित हो जाता है कि अनावेदकगण के विरुद्ध कोई ठोस साक्ष्य नहीं है। अनावेदकगण किस तरह वर्तमान प्रोजेक्ट को विकसित करते हुये स्वीकृत अनुमोदनों का उल्लंघन कर रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अपने पूर्ण परिवाद में आधारहीन अभिवचनों को किया गया है और अनावेदकगण द्वारा किये गये कथित उल्लंघनों को विशिष्ट रूप से इंगित नहीं किया गया है, जिससे सिद्ध होता है कि आवेदिका द्वारा वर्तमान परिवाद अनावेदकगण को अनावश्यक रूप से तंग करने के आशय से प्रस्तुत किया गया है, इस कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद को खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(8) की विषयवस्तु विधि के प्रावधानों के विरुद्ध तथा बढ़ा-चढ़ाकर होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदिका ब्याज सहित राशि को वापस प्राप्त करने की हकदार नहीं है। आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 की भावना संबद्ध पंजीकृत विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 के विरुद्ध है। यदि अनावेदकगण संबद्ध फ्लैट के आधिपत्य सुपुर्दबी से संबंधित विक्रय अनुबंध के शर्तों का सावधानीपूर्वक अनुशीलन करते हैं, तो यह निरपेक्ष रूप से स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित समय सीमा के भीतर परिदत्त कर दिया जायेगा। तदनुसार इस प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी है। प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त अनुमोदित निश्चित समय सीमा के भीतर अनावेदकगण आवेदक को संबद्ध इकाई का आधिपत्य दिनांक 08.04.2025 तक प्रदान करने के लिये दायी है। केवल दिनांक 08.04.2025 के अवसान के पश्चात् ही आवेदिका अनावेदकगण के विरुद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 अनुसार ब्याज सहित राशि की वापसी की याचना के लिये वाद कारण रखेगा।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 एवं विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 के खण्ड-05 के अनुशीलन से निरपेक्ष रूप से स्पष्ट हो जाता है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के प्रावधान केवल तभी लागू होंगे यदि अनावेदकगण आवेदिका को दिनांक 08.04.2025 तक संबद्ध इकाई का आधिपत्य प्रदान करने में असमर्थ हो जाता है और इसके पूर्ण नहीं, जिससे स्थापित होता है कि वर्तमान परिवाद अनावेदकगण द्वारा अनुपालन के प्रत्याशा में आवेदिका द्वारा अपरिपक्व स्तर में प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदिका

इस जवाब में संलग्न विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 में अभिलिखित शर्तों एवं निर्बंधनों को पूरी तरह पढ़ने एवं समझने के पश्चात् उसे स्वीकार करने के लिये अग्रेषित हुआ है। ऐसे शर्तों एवं निर्बंधनों से अपरिचित होने का अभिवचन करने में तथा विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 के शर्तों एवं निर्बंधनों में यथा विहित से विपरीत की मांग करने में आवेदिका की गलती है। Bharti Knitting Co. Vs. DHL World-wide Courier, reported at (1196) 4 SCC 704 में प्रतिवेदित में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि पक्षकार अनुबंध की शर्तों से आबद्ध है, इस कारण परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त वाद पत्र अभिकथनों के संवीक्षा के समय वाद कारण के लिये सामग्री को अभिनिश्चित करने का विचाण न्यायालय का आबद्धकारी कर्तव्य है कि वाद कारण के सामग्रियों का अभिनिश्चय करे। वाद तथ्यों का समूह है, उनको लागू विधि को साथ लेते हुये वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अनुतोष का अधिकार देता है। प्रत्येक तथ्य जो वादी को डिक्री करने में समर्थ बनाने के लिये साबित करना आवश्यक है। स्पष्ट शब्दों में वर्णित किया जाना आवश्यक है। वाद कारण शब्दों का तात्पर्य पता करना उपयोगी है। वाद कारण में प्रतिवादी द्वारा किये गये कुछ कृत्य अवश्य समाहित होने चाहिये क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में संभव तथा कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकता है। ए.वी.सी. लेमिनार्ट प्रा.लि. एवं अन्य विरुद्ध ए.पी.एजेन्सीज, सालेम (1989) 2 एस. सी.सी. 163 में माननीय उच्चतम न्यायालय ने "वाद कारण" के अर्थ को स्पष्ट किया है :-

"12. वाद कारण से अभिप्राय प्रत्येक तथ्य से है, जिसे यदि खण्डित किया जाता है, जो न्यायालय के निर्णय हेतु अपने अधिकार के समर्थन के लिये साबित करना आवेदक को आवश्यक होगा। दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जो उन्हें लागू विधि के साथ आवेदक को अनावेदक के विरुद्ध अनुतोष का अधिकार देता है। यह अनावेदक द्वारा किये गये कुछ कृत्य अवश्य समाहित करेगा। क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में संभव तथा कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकता है। यह वाद लाये गये अधिकार के वास्तविक उल्लंघन तक ही सीमित नहीं है, अपितु इसमें सभी महत्वपूर्ण तथा सम्मिलित है, जिस पर यह आधारित है। ऐसे तथ्यों को साबित करने के लिये आवश्यक साक्ष्य इसमें शामिल नहीं है। तथापि डिक्री प्राप्त करने के लिये उसे समर्थ बनाने हेतु आवेदक के लिये प्रत्येक वाद जो साबित नहीं की जाती है। अनावेदक को तुरंत निर्णय का अधिकार प्रदान करेगी; वाद कारण का भाग होगी। परन्तु इसका चाहे जो हो, प्रतिरक्षा से कोई संबंध नहीं है, जो अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाये, न ही यह आवेदक द्वारा प्रार्थना किये गये अनुतोष की प्रकृति पर निर्भर करता है।"

इसके अतिरिक्त बलूम डेकार लिमिटेड विरुद्ध सुभाष हिम्मतलाल देसाई एवं अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 322 में निर्णय को निर्दिष्ट करना उपयोगी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने अवधारित किया गया :-

“28. वाद कारण से प्रत्येक तथ्य अभिप्रेत है, जो यदि खण्डित किया जाता है, तो न्यायालय के निर्णय हेतु अपने अधिकार समर्थन के लिये आवेदक को साबित करना आवश्यक होगा, (कुक विरुद्ध गिल 1873 एलआर 8 सी.पी.107) दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जिसे बादे में सफल होने के लिये सबित करना आवेदक को आवश्यक है। अनुतोष प्राप्त करने के लिये यह आज्ञापक है कि आवेदक सभी सारभूत तथ्यों का अभिकथन करे। दूसरे शब्दों में आवेदक के लिये वाद में सफल होने के लिये अभिकथन करना एवं उन्हें साबित करना आवश्यक होता है।”

अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया हैकि आवेदिका संबद्ध विक्रय अनुबंध को खंडित करने का अटल है, तो विक्रय अनुबंध के शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार अनावेदकगण आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई बुकिंग राशि को रख लेने का हकदार है और उसकी कटौती करने के पश्चात् अनावेदकगण बिना किसी ब्याज के शेष राशि आवेदिका को वापस कर देगा। प्राधिकरण के सहज अनुशीलन लिये संबद्ध विक्रय अनुबंध का सुसंगत उद्धरण इस प्रकार है :-

“8) क्रेता को यह अधिकार प्राप्त है कि वह इकरारशुदा संपत्ति के आबंटन को रद्द कर सकता है। ऐसी स्थिति में आबंटिती के द्वारा जमा किये गये बुकिंग राशि विक्रेता जब्त करने का हकदार होगा और क्रेता द्वारा भुगतान की गई शेष राशि विक्रेता द्वारा ऐसे रद्दकरण के होने पर अन्य क्रेता से उक्त इकाई के क्रय राशि से समायोजित कर वापस किया जायेगा।”

उपरोक्त उल्लेखित परिस्थितियों में यदि आवेदिका संबद्ध विक्रय अनुबंध दिनांक 21.02.2023 को खंडित करती है, तो आवेदिका रूपये 51,000/- की कटौती करने के पश्चात् बिना किसी ब्याज के केवल 22,86,000/- रूपये प्राप्त करने की हकदार है। इसलिये आवेदिका रेरा अधिनियम की धारा-18 के अंतर्गत किसी अनुतोष के लिये हकदार नहीं है। वर्तमान प्रकरण विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है। जहाँ आवेदिका बिना किसी गुण-दोष एवं आधार के तथ्यों को मिथ्या निरूपित करने के आशय से विक्रय अनुबंध में उल्लेखित शर्तों के अतिलंघन में वर्तमान परिवाद को प्रस्तुत किया गया है, इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद संधारणीय नहीं है। क्योंकि वह बिना किसी वाद कारण के है तथा भ्रामक, गलत तथ्यों पर आधारित होकर मिथ्या अर्थ निकाला गया है और लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में

अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद को लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया 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 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 :-** आवेदिका द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट आर्शीवाद अपार्टमेंट, जिसका पंजीयन नंबर-PCGRERA151018000801 के द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-202 ब्लॉक नंबर-बी जिसकी लागत रुपये 30,99,999/- है, के लिये अनुबंध दिनांक 05.05.2023 के द्वारा आंशिक प्रतिफल रुपये 23.71 लाख रुपये का भुगतान करते हुये आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-01 भूमिस्वामी है। अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 प्रमोटर बिल्डर एवं आम मुख्यार है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं प्रमोटर का अंतरसंबंध है। भू-संपदा की लागत राशि का महत्तम भाग 23.71 लाख रुपये प्रतिफल प्राप्त कर भू-संपदा का निर्माण पूर्ण नहीं करने से व्यथित आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परियोजना से निर्गत होकर मय ब्याज प्रतिफल राशि की वापसी की याचना करते हुये प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका अनावेदक पक्ष द्वारा प्रतिवाद किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। प्राधिकरण का अभिमत है कि उक्त विवाद में निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा क्रमांक-202 आर्शीवाद अपार्टमेंट के लिये प्रतिफल 2023 में प्राप्त किया गया। आवेदन अनुसार अभी तक फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है, जिसके कारण आवेदिका प्रोजेक्ट से निर्गत होना चाहती है। आवेदिका द्वारा दिनांक 29.11.2024 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन प्रस्तुत आवेदन सामान्य परिसीमा 03 वर्ष के भीतर है, अतः आवेदन काल सीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि उसके द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल की राशि 23.71 लाख मय ब्याज वापस दिलायी जाये।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) क्या संप्रवर्तक द्वारा फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है?

सुनवाई के अनुक्रम में दिनांक 28.02.2025 को प्रकरण तर्क हेतु दिनांक 19.03.2025 को नियत किया गा। सुनवाई तिथि 19.03.2025 अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा सक्षम प्राधिकारी नगरपालिक निगम का भवन पूर्णता सह-अधिभोग प्रमाण पत्र ऑनलाईन की प्रति प्रस्तुत की गई, जिस पर आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा आपत्ति की गई कि प्रश्नाधीन फ्लैट अभी भी अपूर्ण है, जिसके लिये उनके द्वारा शपथ पत्र दिया जा सकता है। क्योंकि मूल विवाद का विषय भवन की पूर्णता है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त किया जाये। न्यायहित में प्रकरण की गंभीरता को देखते हुये कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन पूर्ण बताते हुये अधिभोग प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जबकि व्यथित पक्ष फ्लैट अपूर्ण होना बताते हुये शपथ पत्र देने को तैयार है व धारा-35 के अधीन कमिश्नर नियुक्ति के लिये आवेदन प्रस्तुत करना चाहता है। उभय पक्ष की सहमति से प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्ति का आदेश जारी किया गया। आगामी न्यायालयीन कार्यदिवस में आवेदिका द्वारा कमिश्नर नियुक्ति हेतु औपचारिक आवेदन मय शपथ पत्र प्रकरण में प्रस्तुत किया गया। अगामी सुनवाई दिनांक 07.04.2025 को कमिश्नर प्रतिवेदन प्राप्त हुआ, जिसकी प्रति उभय पक्ष को प्रदान की गई। दिनांक 21.04.2025 को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि यद्यपि प्रश्नाधीन फ्लैट का सिविल संरचना पूर्ण हो चुका है, किन्तु दरवाजे, खिड़की, फ्रेम, विन्डो सटर, वेंटीलेटर, बिजली फिटिंग, सेनेटरी फिटिंग, बाथरूम फिटिंग, पेटिंग इत्यादि का काम अपूर्ण है। सामान्य क्षेत्र में लिफ्ट भी नहीं लगा है। स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन फ्लैट रहने योग्य स्थिति में तैयार नहीं है। आवेदिका का शपथ पत्र का तथ्य सही है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अधिभोग सह-पूर्णता प्रमाण पत्र इस प्रकरण के निराकरण के लिये प्राधिकरण द्वारा ग्राह्य योग्य नहीं है। प्रश्नाधीन फ्लैट रहने योग्य स्थिति में तैयार नहीं है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) क्या आवेदिका फ्लैट अपूर्ण रहने के कारण प्रतिफल वापसी मय ब्याज पात्रता रखती है ?

सुनवाई के अनुक्रम में आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष यह भी तर्क किया गया कि प्रोजेक्ट से निर्गत होना उनकी विवशता है, क्योंकि परिवाद प्रस्तुत करने के पश्चात् फ्लैट का निर्माण कार्य किया गया है और अभी भी उक्त

फ्लैट के टॉवर ब्लॉक-बी के अन्य फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है, न ही सामान्य विकास कार्य पूर्ण किये गये हैं, जिससे आवेदिका का उक्त प्रोजेक्ट में निवासार्थ शिफ्ट करना संभव ही नहीं है। अतः मय ब्याज प्रतिफल वापस दिलायी जाये, क्योंकि आवेदिका द्वारा गृह ऋण लिया गया है, जिसका ब्याज एवं ई.एम. आई. उसका भुगतान करना होता है। अनावेदक पक्ष का तर्क है कि विक्रय अनुबंध में फ्लैट की पूर्ण होने की समय सीमा नहीं दी गई है। चूँकि अनुबंध के अनुसार आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, जबकि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के पूर्व 97 प्रतिशत प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जाना था एवं वर्तमान में प्रोजेक्ट पूर्णता की अवधि 08.04.2025 तक शेष है, अतः भू-संपदा की निर्माण में अनावेदक पक्ष की ओर से कोई विलंब नहीं हुआ है, अतः आवेदिका किसी प्रकार अनुतोष की पात्रता नहीं रखती है, अपितु अनावेदक पक्ष 10 प्रतिशत राशि कटौती कर प्राप्त प्रतिफल वापस भुगतान करने हेतु तैयार है। अनावेदक पक्ष का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि दिनांक 08.04.2025 तक फ्लैट निर्माण की अवधि शेष है। प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण करने के लिये प्रोजेक्ट का विस्तारण दिनांक 08.04.2025 तक किया गया है, जिसका आशय यह कदापि नहीं है कि आबंटिती को देय सुविधा के लिये तिथि में प्राधिकरण द्वारा विस्तारण किया गया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-85/रेरा/2023/947, दिनांक 19.07.2023 अवलोकनीय है। अधिनियम की धारा-13 की उपधारा-2 में स्पष्ट उल्लेखित है :-

अधिनियम की धारा-13(2) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-“उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू-खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी। “

अधिनियम की धारा-13(2) के अधीन विहित अनुबंध प्ररूप में आंतरिक विकास कार्य की तिथि का भी उल्लेख किया जाना है और यह दायित्व संप्रवर्तक अथवा अनावेदक पक्ष का है। अनुबंध में भू-संपदा पूर्ण करने की तिथि उल्लेख नहीं होने से अनावेदक पक्ष अधिनियम के प्रावधान का पालन करने के लिये दोषी है। अनुबंध दिनांक 05.05.2023 को निष्पादित हुआ एवं दिनांक 18.05.2023 को प्रतिफल 23.71 लाख रुपये का भुगतान किया जा चुका था, अस्तु युक्तियुक्त समय

के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करने का दायित्व संप्रवर्तक पर था। प्रथमतः परियोजना पूर्ण होने की कालावधि वर्ष 2021 थी, अनुबंध दिनांक 05.05.2023 को निष्पादित हुआ, अस्तु 01 से डेढ़ वर्ष का समय प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण के लिये पर्याप्त था। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है। अनुबंध में पूर्णता तिथि का उल्लेख नहीं होने से अनावेदक अपनी मर्जी से अपनी सुविधानुसार पूर्णता तिथि तय नहीं कर सकता है। अतः अनावेदक पक्ष द्वारा न्याय दृष्टांत का आबंलन लिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है कि अनुबंध के भुगतान शेड्यूल के अनुसार प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। एग्रीमेंट के दौरान ही आवेदिका द्वारा 76.5 प्रतिशत लागत का भुगतान किया जा चुका था। अनावेदक पक्ष द्वारा प्रगति के अनुसार कोई डिमांड नोटिस आवेदिका को नहीं दिया गया। पेमेंट शेड्यूल में प्रगति का स्लेब ब्लॉक टॉवर के लिये है, एक आबंटिती अपने भू-संपदा फ्लैट का ध्यान रखता है। दूसरे फ्लैट के प्रगति के संदर्भ में बगैर डिमांड नोटिस आवेदिका की चूक होना नहीं ठहरता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) आवेदिका यदि ब्याज सहित प्रतिफल वापसी की पात्रता रखती है, उस स्थिति में किस अवधि के लिए ब्याज देय है?

प्राधिकरण के समक्ष महत्वपूर्ण प्रश्न यह है कि उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध में कहीं भी फ्लैट निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किये जाने की तिथि का उल्लेख नहीं है, किंतु याचित अनुतोष में आवेदिका द्वारा भुगतान किया गया प्रतिफल मयब्याज वापस करने की माँग की गई है, अतः युक्तियुक्त समय कौन सा माना जाए कि फ्लैट उक्त समय पर तैयार कर संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को उपलब्ध कराया जाना था। अनुबंध निष्पादन दिनांक 05.05.2023 को हुआ है, आज दिनांक तक फ्लैट पूर्ण नहीं है, प्राधिकरण में प्रोजेक्ट पंजीकरण अनुसार प्रोजेक्ट की प्रथम पूर्णता तिथि दिनांक 08.04.2021 थी, अतः कम से कम फ्लैट का ढाँचा आंतरिक सुसज्जा को छोड़ दिया जाए, उक्त तिथि तक संप्रवर्तक द्वारा निर्माण कर लिया जाना था, अनुबंध दिनांक 05.05.2023 को निष्पादित हुआ है, अतः अनुबंध तिथि से डेढ़ वर्ष की समयावधि फ्लैट को पूर्ण करने हेतु पर्याप्त एवं युक्त संगत प्राधिकरण के अभिमत में है, किंतु उक्त समयावधि में फ्लैट पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को संप्रवर्तक अनावेदक पक्ष द्वारा उपलब्ध नहीं कराया गया। जिससे संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-(11)(4)(ख) का उल्लंघन किया गया है। चूँकि युक्तियुक्त समय के भीतर फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करने में संप्रवर्तक/अनावेदक पक्ष असमर्थ रहा है एवं आबंटिती द्वारा परियोजना से प्रत्याहरण का अनुतोष मय ब्याज प्रतिफल वापसी के रूप में याचना की गई है। अतः अधिनियम की धारा-18(1)(क) के अधीन आवेदिका प्रतिफल भुगतान की

अंतिम तारीख 18.05.2023 से आज दिनांक तक ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखती है, यह भी स्पष्ट है, कि आवेदिका द्वारा भारतीय स्टेट बैंक भिलाई से गृह ऋण प्राप्त कर अनावेदक पक्ष/संप्रवर्तक को भुगतान किया गया है, जिसकी नियमित EMI का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा रहा है, अतः अधिनियम के प्रावधान के अधीन आवेदिका अधिनियम की धारा-18(1), नियम-17 के अधीन ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv)क्या आवेदिका अन्य अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखती है ?

आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के भू-संपदा के क्रय-विक्रय पर प्रतिबंध अधिरोपित करने की याचना की गई है, चूंकि आवेदिका की शिकायत के संबंध में निराकरण किया जा रहा है। अतः आवेदिका के शिकायत से परे विषय की अनावेदक पक्ष के भू-संपदा के क्रय-विक्रय पर प्रतिबंध अधिरोपित किया जाए पर विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट को जिला प्रशासन द्वारा अधिग्रहित किए जाने का निदेश दिए जाने की याचना की गई है। प्राधिकरण इस संबंध में याचना को तर्क संगत एवं युक्ति संगत नहीं पाता है।

आवेदिका द्वारा क्षतिपूर्ति की याचना की गई है चूंकि आवेदिका की परिवेदना का निराकरण किया जा रहा है, अतः कोई अतिरिक्त क्षति होना प्राधिकरण नहीं पाता है और क्षतिपूर्ति के संबंध में आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन करने हेतु स्वतंत्र है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक पक्ष/संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक क्रमांक-03, आवेदिका को प्राप्त प्रतिफल 23,71,000/- रुपये प्रतिफल मय ब्याज जून, 2023 से अप्रैल, 2025 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 5,04,428/- रुपये सहित राशि कुल राशि 28,75,428/- रुपये 45 दिवस के भीतर वापस करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष