



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02810

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री सचिन नारा, पिता—श्री शमशीर सिंग,
पता—एफ—213, अविनाश केपिटल होम्स,
फेस—2, सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्स्ट्रक्टर्स,
द्वारा प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
पता—157, सफायर ग्रीन्स, आमासिवनी,
विधानसभा रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री हरबक्श सिंह बतरा, पिता—श्री गुरुबक्श सिंह बतरा,
पता—सिविल लाईन्स, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पाल्म रिसोर्ट”, सड्ढू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA290420001106

आदेश

(दिनांक—03 / 09 / 2025)

आवेदक श्री सचिन नारा, पिता—श्री शमशीर सिंग, पता—एफ—213, अविनाश केपिटल होम्स फेस—2, सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम—17 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का आवेदन में कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 प्रश्नगत प्रोजेक्ट “पाल्म रिसोर्ट” नामक प्रोजेक्ट, जिसका प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक—PCGRERA290420001106 है, का प्रमोटर एवं विकासकर्ता है। जबकि अनावेदक क्रमांक—02 ग्राम—सड्ढू, जिला—रायपुर में स्थित खसरा नं.—90/3 एवं 90/4 की संपत्ति का भूमिस्वामी है। कई विज्ञापनों एवं प्रतिरूपणों पर आधारित

होकर आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "पाल्म रिसोर्ट" में अपार्टमेंट खरीदने के लिये आवेदन किया गया था। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा सभी विशिष्टियों एवं सुविधाओं सहित प्रोजेक्ट के अपार्टमेंट का कब्जा दिनांक 19.08.2023 तक सुपुर्द करने का मिथ्या आश्वासन देकर उक्त प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट की क्रय के लिये आवेदक को प्रलोभन दिया गया था। अनावेदक क्रमांक-01 के उक्त प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट का आधिपत्य 19.08.2023 तक प्रदान करने के वचन पर आधारित होकर तथा अनावेदक क्रमांक-01 के ब्रांडवैल्यू को देखते हुये आवेदक विक्रय अनुबंध निष्पादित करने के लिये सहमत हुआ था तथा प्लैट नं.-सी-501 कारपेट क्षेत्र 662.7 वर्गफीट सुपर निर्मित क्षेत्र 1241.38 टाईप 02बी.एच.के. सी-ब्लॉक में बुक किया गया था। अपार्टमेंट की कुल कीमत जी.एस.टी. सहित रूपये 29,20,792/- थी, तदनुसार कुल 24,50,000/- आवेदक के बैंक खाता से अनावेदक क्रमांक-01 के बैंक खाता में दिनांक 30.01.2023 से 04.04.2025 तक प्रमोटर के मांग के अनुसार विभिन्न अवसरों में उक्त अपार्टमेंट के संनिर्माण एवं पूर्ण करने के लिये अंतरित किया गया है। कुल प्रतिफल का महत्वपूर्ण भाग प्राप्त करने के बावजूद अनावेदक द्वारा न तो फिनिशिंग स्टेज के पूरा होने की संसूचना दिया गया और न ही उक्त अपार्टमेंट का आधिपत्य आवेदक को प्रदान किया गया। आवेदक कई अवसरों में अपार्टमेंट की परिस्थिति के संबंध में अपडेट्स के लिये निवेदन किया गया और आधिपत्य सौंपने के प्रत्याशित दिनांक का अनुरोध किया गया था, तथापि अनावेदक अनुत्तरदायी बना रहा है। उक्त प्रोजेक्ट में उक्त अपार्टमेंट के विक्रय अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-01 सभी सुविधाओं सहित उक्त प्रोजेक्ट का आधिपत्य 19.08.2023 तक आवेदक को सुपुर्द करने के लिये आबद्ध था। आवेदक द्वारा किये गये पूर्ण एवं समयबद्ध भुगतान करने के बावजूद प्रमोटर आश्वासित दिनांक तक अपार्टमेंट का आधिपत्य सुपुर्द करने में असफल रहा है। परिवाद प्रस्तुत करने के दिनांक तक उक्त अपार्टमेंट का आधिपत्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। उपरोक्त पैराग्राफ एवं उक्त अनुबंध के खण्ड-5 एवं 7.1 के अनुसार जिसमें उल्लेखित है कि आवेदक एवं अन्य आबंटितियों को अपार्टमेंट का समय से पूरा होना एवं आधिपत्य की सुपुर्दगी उक्त अनुबंध का सार था; अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा सभी विशिष्टियों एवं सुविधाओं सहित तैयार एवं पूर्ण सामान्य क्षेत्रों के साथ दिनांक 19.08.2023 तक अपार्टमेंट सुपुर्द करने का आश्वासन दिया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 उक्त प्रोजेक्ट के पंजीयन के दौरान किये गये आश्वासनों से आबद्ध रहने में असफल हुआ है। उक्त प्रोजेक्ट के तिमाही अपडेट के संबंध में अद्यतन आर्किटेक्ट प्रतिवेदन दिनांक 31.03.2024 के अनुसार 30.13 प्रतिशत कार्य ही पूर्ण किया गया है। रेरा अधिनियम के समादेश के अनुसार प्रमोटर प्राधिकरण के वेबपोर्टल में प्रोजेक्ट की प्रास्थिति के संबंध में तिमाही अपडेट्स प्रदान करने के लिये आबद्ध था। अनावेदक क्रमांक-1 इस सांविधिक

अपेक्षा का अनुपालन करने में असफल हुआ है, क्योंकि अंतिम अभिलिखित अपडेट दिनांक 31.03.2024 को की गई थी। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा याचना किया गया था और पुनरीक्षित पूर्णता दिनांक 18.05.2025 के साथ प्रोजेक्ट पूर्णता के लिये विस्तार प्रदान किया गया था। विस्तारित समय सीमा के समाप्त होने के बावजूद परिवाद के दिनांक को प्रोजेक्ट अभी भी अपूर्ण बना हुआ है। इस आचरण से अनावेदक की तरफ से लापरवाही, विलंब तथा सम्यक सतर्कता का अभाव स्पष्ट रूप से परिलक्षित होता है। आवेदक एवं अन्य आबंटितियों का लगातार कठिनाई हुई है। इसके अतिरिक्त महत्वपूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त करने के बावजूद सहमत समय सीमा के भीतर आधिपत्य सुपुर्द करने में असफलता एवं अनावेदक क्रमांक-1 का अन्यायोचित तथा अपूरणीय क्षतियुक्त विलंब उक्त विक्रय अनुबंध का आधारभूत उल्लंघन करता है तथा आवेदक को लगातार परेशानी अनिश्चितता तथा वित्तीय दबाव का सामना करना पड़ा है। उपर्युक्त उल्लेखित कारणों से आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के सहपठित छ. ग. रेरा नियम, 2017 के नियम-35 के अंतर्गत प्रस्तुत किया गया है, जो समय में उक्त अपार्टमेंट को प्रदान करने में असफलता एवं अनियमितताओं के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि ब्रोशर में यथा वचनबद्ध सभी सुविधाओं सहित अपार्टमेंट का आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। फ्लैट क्रमांक-सी-501 को सुपुर्द किये जाने तक ब्याज भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

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 प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु मौखिक रूप से इस सीमा तक सत्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण में प्रोजेक्ट का पंजीयन नंबर-PCGRERA240218000002 के रूप में "पाल्म रिसोर्ट" प्रोजेक्ट का पंजीकृत प्रमोटर है तथा अनावेदक क्रमांक-02 ग्राम-सड्ढू, जिला-रायपुर में स्थित खसरा नं.-90/3 एवं 90/4 की संपत्ति का भूमिस्वामी है। तथापि यह अस्वीकार है कि अनावेदक क्रमांक-02 का इकाई के विक्रय या विकास, विपणन में कोई योगदान है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त कंडिका में किये गये अभिकथन मिथ्या, भ्रामक एवं विशिष्ट रूप से अस्वीकार है।

किसी समय अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के समय सीमा अथवा विशिष्टियों के संबंध में आवेदक को प्रलोभन नहीं किया गया अथवा मिथ्या आश्वासन नहीं किया गया था। सभी चित्रणों में रेरा पंजीयन, स्वीकृत नक्शों के सर्वथा शर्तों के अनुसार दिया गया था एवं विक्रय अनुबंध के स्वेच्छापूर्वक आवेदक द्वारा पूरी तरह समझने के पश्चात् निष्पादित किया गया है। कोई मिथ्या निरूपण अथवा किसी प्रकार का कोई अवपीड़न नहीं था। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iii) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में ब्लॉक-सी में प्लैट नं.-सी-501 के लिये विक्रय अनुबंध किया गया था और शर्तों एवं निर्बंधनों के लिये सहमत था, जिसमें संनिर्माण संबंधित भुगतान योजना एवं समयसीमा समाहित है। अनुबंध सभी खण्डों की पूर्ण जानकारी के साथ निष्पादित किया गया था, जिसमें दैवी आपदा खण्ड एवं समय से भुगतान का दायित्व सम्मिलित है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(iv) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(v) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। आवेदक सहमत संनिर्माण संबंधित समय सीमा से भुगतान करने में असफल हुआ है, जो सीधे सुपुर्दगी में विलंब के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त यह अस्वीकार है कि अनावेदक अनुत्तरदायी बना रहा था। सभी आवश्यक अपडेट्स मांग एवं टेलीफोन संसूचनाओं तथा व्यक्तिगत अन्योयक्रिया से प्रदान की गई थी। आवेदक द्वारा संलग्न ई-मेल की प्रतियाँ सुविधानुसार एक तरफा है तथा संपूर्ण संसूचना चिन्हों को परिलक्षित नहीं करता है तथा अनावेदक द्वारा जारी विधिक नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक द्वारा केवल पश्चात्वर्ती विचार है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vi) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 19.08.2023 तक आधिपत्य सौंपने के लिये शर्तरहित आबद्ध था। उक्त खण्ड दैवीय आपदा खण्ड एवं अनुबंध के अंतर्गत भुगतान दायित्व के संयोजन में पढ़ा जायेगा। अभिलेख के अनुसार आवेदक द्वारा समय से भुगतान में विलंब किया गया था, इसके लिये बार-बार स्मरणों को जारी किया गया था। रेरा पंजीयन एवं स्वतः अनुबंध के अंतर्गत आधिपत्य का दिनांक विस्तारणीय है, इसलिये कोई भंग अनावेदक को उपारोपित नहीं किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(vii) की विषयवस्तु असत्य, भ्रामक एवं आधारहीन होने से विशिष्ट रूप से एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। खण्ड-5 के अंतर्गत दायित्व भुगतान अनुपालन एवं दैवीय आपदा घटनाओं के अधीन है, जिनमें कोविड-19, बाजार उतार-चढ़ाव एवं भ्रम की कमी शामिल है। आवेदक द्वारा अनुबंध का एकपक्षीय निर्वचन असत्य है। आर्किटेक्ट प्रतिवेदन आवेदक के प्लैट के लिये असंगत है। क्योंकि वह पूर्ण प्रोजेक्ट से संबंधित है और

वह भाग शामिल है, जो सी-ब्लॉक से संबद्ध नहीं है अथवा आवेदक की इकाई से संबद्ध नहीं है। आवेदक के फ्लैट का संनिर्माण पूरा हो गया है तथा उसकी सुपुर्दगी केवल भुगतान न होने के कारण विलंबित है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(viii) की विषयवस्तु मिथ्या एवं काल्पनिक होने से विशिष्ट रूप से एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ix) की विषयवस्तु तंगकारी, अग्राह्य होने के कारण अस्वीकार किया गया है। अनावेदक की तरफ से अनुबंध का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है। वस्तुतः यह आवेदक है, जिसने समय से भुगतान करने में असफल होकर अनुबंध का उल्लंघन किया गया है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अंतर्गत अनुतोष की याचना करने से स्वतः आयोग्य हो जाता है। अनावेदक सर्तकतापूर्वक कृत्य किया गया है और दैवीय आपदा शर्तों के अधीन सभी अनुमोदनों एवं समय सीमा का अनुपालन किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(x) की विषयवस्तु असत्य एवं भ्रांत धारणा पर आधारित होने से अस्वीकार किया गया है। परिवाद सारभूत तथ्यों को दबाकर एवं आवेदक द्वारा भुगतान में स्वीकृत विलंब को प्रकट किये बिना प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक के विरुद्ध कोई वाद कारण अस्तित्व में नहीं है। वर्तमान परिवाद प्रेरित अपरिपक्व एवं प्रारंभ में ही खारिज किये जाने का दायी है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 के संबंध में अभिकथन किया गया है कि आवेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-5 में किये गये सभी आरोप, दावे और विधिक आधार संपूर्णता में अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया गया है कि संविदात्मक दायित्वों का निष्पादन करने में कोई विलंब, भंग अथवा असफलता हुई है। आवेदक द्वारा अनुबंध के अपने भाग को पूरा किये बिना विशेष कर समय में एवं पूर्ण भुगतान करने के दायित्व को लेकर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 का आवाहन करके स्थिति को गलत रूप से प्रस्तुत करने का प्रयत्न किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक की तरफ से कोई अन्यायोचित विलंब अथवा कमी है। प्रोजेक्ट कठोरतापूर्वक स्वीकृत नक्शों के अनुरूप विकसित किया गया है और अनुबंध में आश्वस्त किये गये सभी संकर्म तथा सुख-सुविधाओं विधिवत् पूरी की गई है। अनावेदक द्वारा अनुबंध के अंतर्गत सभी अपने दायित्वों को समय सीमा में अनुपालन में कृत्य किया गया है। यथा विधि के अंतर्गत विस्तारित किया गया है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा यह निवेदन किया गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 निम्नलिखित कारणों से वर्तमान प्रकरण में प्रयोज्य नहीं है :-

- कथित विलंब, यदि कोई है, दैवी आपदा अवधि के पश्चात् धारित हुआ था, जो अधिनियम की धारा-6 के अंतर्गत सांविधिक रूप से संरक्षित है।

- आवेदक बार-बार के मांगों के बावजूद कुल प्रतिफल का 90 प्रतिशत भुगतान करने में असफल होकर स्वतः अनुबंध का उल्लंघन किया गया है।
- “वह जो साम्या की याचना करता है, साम्या अवश्य रखे” के सिद्धांत के तहत आवेदक अपने दायित्वों को पूरा करने में त्रुटि में रहते हुये अनुतोष का दावा नहीं कर सकता है।

यह अभिलेख का विषय है कि अनावेदक द्वारा सितम्बर, 2024 में 90 प्रतिशत भुगतान की विशिष्ट एवं स्पष्ट माँग जारी किया गया था, जो आज दिनांक तक आंशिक रूप से बिना भुगतान के बना हुआ है। विधिक नोटिस दिनांक 11.02.2025 के पश्चात् आवेदक केवल आंशिक भुगतान रूपये 6,00,000/- किया गया था, जो शेष राशि 2,05,000/- अभी बकाया है। अनावेदक की सहायता एवं कई अवसरों को दिये जाने के पश्चात् भी ऐसे व्यवहार से जान-बूझकर अनुपालन किया जाना परिलक्षित होता है। अनावेदक द्वारा पुनरावृत्ति करता है कि आधिपत्य सुपुर्द करने में विलंब यदि कोई हो, पूरी तरह:-

(क) कोविड-19 महामारी जिसे केन्द्र सरकार तथा प्राधिकरण दोनों द्वारा सभी चालू प्रोजेक्ट को 08 महीने का विस्तार प्रदान करते हुये दैवीय आपदा घटना अभिस्वीकार किया गया था और

(ख) अनुबंध के अनुसूची “सी” के अनुसार भुगतान करने के अपने संविदात्मक दायित्व के बावजूद आवेदक द्वारा बार-बार व्यक्तिक्रम एवं विलंबित भुगतान को उपरोपित करता है। आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद अविधिपूर्ण ढंग से प्रस्तुत किया गया है, जिसमें सारभूत तथ्यों को छिपाया गया है, इसमें स्वयं का अनुपालन शामिल है। परिवाद सार रहित है एवं प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 के संबंध में कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा याचित अनुतोष आधारहीन साररहित तथा विधि के अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक, आवेदक द्वारा यथा याचित सभी प्रार्थनाएँ अस्वीकार किया गया है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद पूरी तरह भ्रान्त धारणा पर आधारित, गुमराहकारी एवं प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार का दुरुपयोग किया गया है। आवेदक निष्पादित विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार समय में भुगतान करने में किये गये स्वयं के बार-बार व्यक्तिक्रम को प्रकट किये बिना आधिपत्य में कथित विलंब के लिये ब्याज और क्षतिपूर्ति की माँग करता है। अनावेदक सिवाय उनके जो इसके अधीन विशेष रूप से स्वीकृत किये गये हैं, सभी अभिकथनों को अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा स्वतः संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन किया गया है तथा सहमत संनिर्माण संबद्ध भुगतान योजना के अंतर्गत मांगे गये प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। आधिपत्य में विलंब, यदि कोई हो, आवेदक के अनुपालन में स्वयं की असफलता

तथा दैवी आपदा के कारण रेरा अधिनियम के अंतर्गत प्रदत्त सांविधिक विस्तार से न्यायोचित है। अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पंजीकृत प्रमोटर है तथा प्राधिकरण के साथ विधिवत् पंजीकृत आवासीय प्रोजेक्ट को विकसित किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक के साथ अनुबंध की अनुसूची "सी" के अंतर्गत स्पष्ट रूप से उपवर्णित संनिर्माण संबद्ध भुगतान अनुसूची के अनुसार भुगतान योग्य कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 29,50,000/- के लिये विधिक रूप से आबद्ध विक्रय अनुबंध किया गया था। अनुबंध के खण्ड-7.1 के अंतर्गत दैवी आपदा शर्तों की स्थिति में विस्तार के अधीन आधिपत्य के लिये अस्थायी दिनांक 19.08.2023 के रूप में संविदात्मक सहमति हुई थी। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट की संनिर्माण प्रगति कोविड-19 के कारण अपरिहार्य रूप से प्रभावित हुई है, जिससे पूर्ण राष्ट्र में लॉकडाउन, श्रमिक आवाजाही में व्यवधान, आपूर्ति श्रंखला अवरोध तथा 2020 और 2022 के दौरान कई चरणों में संनिर्माण में विधिक प्रतिबंध कारित हुआ है। प्राधिकरण द्वारा इस आपदा को दैवी आपदा घटना के रूप में स्वीकार किया गया और तदनुसार परिपत्र क्रमांक-43, दिनांक 14.05.2020 द्वारा सभी भू-संपदा परियोजनाओं को 06 महीने का स्वमेव विस्तार प्रदान किया गया, जिसकी वैधता दिनांक 25.03.2020 से आगे प्रभावी हुई थी। इसके पश्चात् द्वितीय लहर के लंबे प्रभाव के कारण परिपत्र क्रमांक-60, दिनांक 26.07.2021 द्वारा अतिरिक्त तीन माह का विस्तार दिया गया था। यह परिपत्र रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-6 के अंतर्गत जारी किये गये थे और प्रमोटरों एवं आबंटितियों दोनों पर बंधनकारी है। तदनुसार अनावेदक का प्रोजेक्ट विधिक रूप से 09 माह तक विस्तारित हुआ है, नई आधिपत्य दिनांक 19.05.2024 हो गई थी। इस पुनरीक्षित समय सीमा के पूर्व अनावेदक को कोई विलंब हेतु आरोपित नहीं किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त बार-बार के मांग किये जाने के पश्चात् भी समय में भुगतान करने में विफल होकर आवेदक अनुबंध का सारभूत उल्लंघन किया गया है। अनुबंध के समय दी गई 2100/- रूपये प्रारंभिक टोकन राशि के सिवाय, सभी पश्चात्वर्ती भुगतान लंबे विलंब के पश्चात् किये गये थे, जिससे अनावेदक के नगद आवाजाही तथा प्रोजेक्ट के निष्पादन को तीव्र व्यवधान कारित हुआ है।

आवेदक द्वारा निम्नलिखित भुगतानों को विलंब से किया गया :-

भुगतान दिनांक	राशि
03.02.2023	15,00,000/-
23.08.2023	2,50,000/-
18.06.2024	2,00,000/-
29.09.2024	1,00,000/-
04.04.2025	4,00,000/-
कुल	24,50,000/-

मई, 2020 में निष्पादित विक्रय अनुबंध के अनुसार अनुबंध के निष्पादन के समय कुल विक्रय प्रतिफल का 20 प्रतिशत अर्थात् रूपये 5,87,900/-

अग्रिम राशि भुगतान करने के लिये आवेदक उत्तरदायी था। फिर भी यह भुगतान काफी विलंब से दिनांक 03.02.2023 को किया गया, परिणामस्वरूप भुगतान दिनांक 01.05.2020 से 1008 दिनों का विलंब हुआ है। उपरोक्त राशि से स्पष्ट रूप से स्थापित होता है कि सारभूत ब्याज दायित्व केवल आवेदक के स्वतः विलंब के कारण है, इससे अभिपुष्ट होता है कि आवेदक अपने मूलभूत संविदात्मक दायित्वों का अनुपालन करने में असफल हुआ है और अनावेदक की तरफ से कथित व्यतिक्रम या विलंब का सहारा नहीं लिया जा सकता है। अनुबंध के अनुसार आवेदक को आधिपत्य के पूर्व रूपये 29,50,000/- का 90 प्रतिशत अर्थात् रूपये 26,55,000/- भुगतान करने का दायी था। आज तक केवल रूपये 24,50,000/- भुगतान किया जा चुका है, कई स्मरणों के बावजूद शेष राशि 2,05,000/- रूपये भुगतान के लिये शेष है, भुगतान नहीं किया गया है। फ्लैट पूर्ण होने के करीब होने पर अनावेदक अनुबंध के अनुसार सितम्बर, 2024 में कुल प्रतिफल का 90 प्रतिशत के लिये मांग उठाया था। संनिर्माण के मूल आधार पर आधारित यह मांग आवेदक को विधिवत् संसूचित की गई थी। आवेदक द्वारा मांग पर दिनांक 27.09.2024 को केवल रूपये 1,00,000/- का टोकन भुगतान किया गया था। परिणामस्वरूप एक विस्तृत रिमाइंडर नोटिस दिनांक 11.02.2025 पंजीकृत डाक द्वारा जारी किया गया था, जिसमें 90 प्रतिशत लंबित की मांग पुनः दोहरायी गई और देने के लिये 15 दिन प्रदान किये गये थे। जवाब में आवेदक द्वारा दिनांक 04.04.2025 को रूपये 4,00,000/- और दिनांक 18.06.2025 को रूपये 2,00,000/- आंशिक भुगतान करते हुये भुगतान किया गया था। आज दिनांक तक कुल रूपये 24,50,000/- किया गया, जो 90 प्रतिशत मांगी गई राशि से कम है और रूपये 2,05,000/- आज दिनांक तक स्वीकृत उठायी गई मांग से भुगतान नहीं किया गया है, जिसके लिये रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज भुगतान करने के लिये दायी है, जो रेरा अधिनियम के अनुसार 11.10 प्रतिवर्ष गणना में लेते हुये मासिक ब्याज 1896.25 रूपये होता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। वर्तमान परिवाद मिथ्या, भ्रामक एवं विधिक गुण-दोष से रहित होने के कारण प्रारंभ में ही खारिज किया जाये। आवेदक को शेष मांगी गई राशि 2,05,000/- प्रतिमाह 1896.25 रूपये ब्याज सहित भुगतान के वास्तविक दिनांक तक देने के लिये आवेदक को निर्देशित किया जाये। टोकन राशि भुगतान में विलंब के लिये रूपये 1,80,216.32/- ब्याज भुगतान करने के लिये आवेदक को निर्देशित किया जाये। विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 5,00,000/- भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जाये तथा अपेक्षित औपचारिकतायें तथा आवश्यक स्टॉप शुल्क भुगतान करने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जाये। अनावेदक को निरस्त करने के लिये कार्यवाही प्रारंभ करने हेतु छूट प्रदान किया जाये।

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 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि प्रोजेक्ट "पाल्म रिसोर्ट", रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA290420001106 एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक क्रमांक-01 संप्रवर्तक है तथा अनावेदक क्रमांक 02 उक्त भू-संपदा का भूमि स्वामी है, यद्यपि अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा भू-संपदा ईकाई के विक्रय या विपणन में कोई योगदान नहीं है, किंतु प्राधिकरण द्वारा जारी विनिर्देश क्रमांक-94, दिनांक 11.12.2023 के अनुसार भूमि स्वामी भू-संपदा प्रोजेक्ट में विकासकर्ता के साथ साथ संयुक्त रूप से उत्तरदायी है, आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 17.05.2025 को किया गया है, चूँकि प्रोजेक्ट अपूर्ण है, क्योंकि संप्रवर्तक द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिए प्राधिकरण द्वारा जारी विनिर्देश क्रमांक-94 अनावेदक क्रमांक-02 पर भी प्रभावशील होगा। आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा प्लैट नंबर-501 क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनुबंध निष्पादित करते हुए आबंटिती है, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक पक्ष के विरुद्ध प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के उपरांत भी आधिपत्य नहीं सौंपे जाने के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है एवं उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनुबंध के अधीन दिनांक 19.08.2023 तक कब्जा सौंपने का अनुबंध किए जाने के उपरांत भी प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् भी आज दिनांक तक भू-संपदा का निर्माण कर कब्जा नहीं सौंपने के कारण उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन की निराकरण की अधिकारिता है।
 6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष के मध्य निष्पादित क्रय अनुबंध में दिनांक का कोई उल्लेख नहीं है, किंतु अनुबंध की कंडिका-7.1 में भू-संपदा निर्माण कर दिनांक 19.08.2023 तक आधिपत्य प्रदान

किए जाने का उल्लेख है, आवेदन के अनुसार अभी तक आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष के मध्य क्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है, किंतु दिनांक का कोई उल्लेख नहीं है, यह संप्रवर्तक द्वारा गंभीर अनियमितता है, उक्त अनुबंध की कंडिका-7.1 के अनुसार भू-संपदा का निर्माण दिनांक 19.08.2023 तक पूर्ण कर आवेदक को उपलब्ध कराया जाना था। अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है, कि आवेदक समय सीमा में भुगतान करने में असफल हुआ है, चूँकि प्रोजेक्ट को प्राधिकरण द्वारा अवधि विस्तारण प्रदान किया गया है, इसलिए अनावेदक पक्ष की ओर से कोई संविदा भंग नहीं हुआ है, कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य भी प्रभावित हुआ है, आवेदित फ्लैट का सन्निर्माण पूर्ण हो गया है, केवल आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किए जाने के कारण विलंबित है। अनावेदक का कोविड-19 के संदर्भ में निर्माण कार्य प्रभावित होने संबंधी जवाब एवं तर्क ग्राह्य योग्य है, किंतु यह जवाब एवं तर्क अग्राह्य योग्य है, कि प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के समय विस्तारण स्वीकृत किए जाने के कारण आवेदक की धारा-18 के अधीन ब्याज प्राप्त किए जाने संबंधी अनुतोष स्वीकार योग्य नहीं है, प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट विस्तारण के साथ ही साथ यह स्पष्ट कर दिया जाता है, कि प्रोजेक्ट का विस्तारण विकास कार्य पूर्ण किये जाने के संदर्भ में है, आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य निष्पादित अनुबंध के लिए विस्तारण अवधि प्रभावशील नहीं होगी। अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि फ्लैट का सन्निर्माण पूर्ण हो गया है, भुगतान लंबित होने के कारण आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अर्थात् आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाना स्वीकृत तथ्य है। आबंटिती द्वारा अनुबंध के अधीन भुगतान नहीं किए जाने पर अनावेदक पक्ष द्वारा प्राधिकरण का आश्रय लिया जा सकता था। अनुबंध की कंडिका-9.3 (1) एवं (2) के अधीन प्रश्नगत भू-संपदा निरस्तीकरण के लिए संप्रवर्तक द्वारा कार्यवाही की जा सकती थी, किंतु ऐसा कुछ संप्रवर्तक द्वारा नहीं किया गया है, स्वयं की उदासीनता को अनावेदक पक्ष वांछित अनुतोष से बचने का आलंबन नहीं बना सकता है। चूँकि अनावेदक पक्ष द्वारा अनुबंधित दिनांक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-18 (1) के अधीन विलंब के लिए कोविड अवधि मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 अर्थात् 02 वर्ष को छोड़ शेष अवधि अर्थात् दिनांक 19.08.2025 के पश्चात् भुगतान किए गए प्रतिफल पर ब्याज प्राप्ति का आवेदक अधिकारी है, चूँकि भू-संपदा की लागत 29,20,792/- रूपये है, एवं उनके द्वारा 24,50,000/- रूपये का भुगतान किया जा चुका है, अतः 4,70,792/- रूपये शेष राशि का भुगतान किए जाने के उपरांत आवेदक आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. आवेदक, अनावेदक पक्ष को 4,70,792/— रुपये का भुगतान किए जाने के उपरांत 30 दिवस के भीतर भू-संपदा प्लैट नंबर-501, प्रोजेक्ट-पॉम रिसोर्ट का आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए मय सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदक को आधिपत्य प्रदान करें।
2. अनावेदक पक्ष आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 24,50,000/— रुपये पर 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 22,662/— रुपये ब्याज का भुगतान आवेदक को 30 दिवस के भीतर करें।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष