



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01935

— समक्ष —

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

श्री राज त्रिवेदी, पिता—श्री आर.के. त्रिवेदी,  
निवासी—बी-105, अनन्त ब्लॉक, श्रीजन अपार्टमेंट,  
अवन्ति विहार, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स होटल बेबीलॉन केपिटल प्रा.लि.,  
डायरेक्टर—श्री परमजीत सिंह खनूजा,  
निवासी—27, पंचशील नगर,  
सिविल लाईन, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सुमंत गिदरोनिया, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“बेबीलॉन केपिटल” तेलीबांधा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—22 / 09 / 2023)

आवेदकगण/शिकायतकर्ता श्री राज त्रिवेदी द्वारा भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा-31 सहपठित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 (1) के अधीन (प्रारूप-ड) अनावेदक मेसर्स होटल बेबीलोन केपिटल प्रा.लि. (संचालक श्री परम सिंह खनूजा) के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक की शिकायत इस प्रकार है कि अनावेदक का प्रोजेक्ट छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एतद् पश्चात् रेरा में पंजीकृत नहीं है, अनावेदक का प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, जो कि अधिनियम के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट है, अनावेदक अधिनियम की अधीन प्रमोटर है व आवेदक प्रोजेक्ट में अनावेदक का आबंटिती है। अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में एक अनुबंध निष्पादित किया गया था। जिसके अधीन अनावेदक के प्रोजेक्ट में वर्ष 2016 में आवेदक द्वारा एक ईकाई बुक किया गया था, जिसमें अनावेदक द्वारा यह बताया गया था, कि उनके द्वारा प्रोजेक्ट के संदर्भ में नगर एवं ग्राम निवेश नियोजन से

अनुमति, ग्राम पंचायत से अनुमति प्राप्त की गई है एवं प्रोजेक्ट क्रियान्वयन हेतु कॉलोनाईजेशन की अनुमति प्राप्त की गई है। किंतु अनावेदक द्वारा अनुबंध के अधीन विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया, अनावश्यक जान-बूझकर विलंब किया गया है, रेरा में पंजीकरण नहीं करवाया गया है। प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं है, न ही प्रोजेक्ट की पूर्णता का प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया गया है, वर्ष 2016 में आवेदक द्वारा बुकिंग करते समय 1 लाख रुपये भुगतान किया गया, जिसकी अभिस्वीकृति प्रमोटर द्वारा प्रदान की गई ततश्चात् अनुबंध दिनांक 14.11.2016 को निष्पादित किया गया। अनावेदक द्वारा आश्वासन दिया गया कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट जून 2017 एवं ग्रेस पीरिएड सहित तीन माह अर्थात् अक्टूबर 2017 तक पूर्ण किया जाएगा। जिस पर आवेदक द्वारा ईकाई को क्रय करने हेतु लोन प्राप्त करने का उपक्रम किया गया। प्रश्नगत बुकिंग फ्लैट सातवें फ्लोर में 718 नंबर की ईकाई 28.05 लाख रुपये है, जिसका आधार 5,000 रुपये प्रति वर्गफीट कुल बिल्टअप एरिया 561 वर्गफीट हैं। अनुबंध की शर्त के अनुसार अनुबंध में संलग्न भुगतान शेड्यूल के अनुसार अनावेदक द्वारा राशि प्राप्त किया जाना था, किंतु आवेदक को शेड्यूल कभी भी उपलब्ध नहीं कराया गया है, शेड्यूल उपलब्ध कराने के संबंध में अनावेदक को सूचित किया गया। जिस पर अनावेदक द्वारा आश्वासन दिया गया कि शेड्यूल तैयार कर लिया जाएगा एवं आवेदक को उपलब्ध कराया जाएगा। जिस पर उभय पक्ष की सहमति हुई कि शेड्यूल के अनुसार भुगतान कर दिया जाएगा। चूंकि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य पारिवारिक जान पहचान थी। इसलिये बिना शेड्यूल के अनुबंध में आवेदक द्वारा हस्ताक्षर कर दिया गया। तदुपरांत शिकायतकर्ता द्वारा अनावेदक को शेड्यूल के संबंध में कई बार कहा गया ताकि आवेदक बैंक से ऋण प्राप्त कर सके। जिस पर अनावेदक द्वारा निर्माण जारी रहने एवं कतिपय अनुमति अभी भी प्राप्त होना शेष बताया गया एवं अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् शेड्यूल प्राप्त होना बताया गया। कई महीने व्यतीत होने के पश्चात् अनावेदक द्वारा अवगत कराया गया कि उनके स्टॉफ एवं अनावेदक इनकम टैक्स का छापा पड़ने के कारण व्यस्त रहे तथा आवेदक से मिलने या उनसे संपर्क करने में असमर्थ रहे। आवेदक द्वारा कई बार प्रयास करने एवं अनावेदक के ऑफिस से संपर्क करने के उपरांत वर्ष 2018 में आवेदक के ध्यान में यह बात आई कि प्रोजेक्ट का अनावेदक द्वारा रेरा में पंजीकरण प्रदर्शित नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त करने के उद्देश्य से अनावेदक से अनुमति, स्वीकृति एवं रेरा पंजीकरण का दस्तावेज चाहा गया। जिसे अनावेदक द्वारा जान-बूझकर उपलब्ध नहीं कराया। अनावेदक द्वारा आवेदक को अनुमति, अभिन्यास स्वीकृति, नगर एवं ग्राम निवेश से अनुमति एवं रेरा पंजीकरण के दस्तावेज उपलब्ध करवाने से जान-बूझकर कर अस्वीकार किया गया। ताकि अनावेदक अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त कर सके। अनावेदक का यह कृत्य प्रोजेक्ट लागत का दस प्रतिशत अर्थदंड

प्राधिकरण द्वारा करने योग्य है। अनावेदक के कृत्य से आवेदक को संशय हुआ। दस्तावेजों के प्रकटीकरण नहीं करने एवं उपलब्ध नहीं कराने के कारण अनुबंधित ईकाई की लागत का भुगतान करने हेतु आवेदक बैंक से ऋण प्राप्त नहीं कर सका। अधिनियम की धारा-12 के अधीन प्रदर्शित ब्रोशर अनुसार यह अनावेदक का दायित्व था, कि वह प्रोजेक्ट को पूर्ण करें एवं आधिपत्य उपलब्ध कराते हुए विक्रय विलेख का निष्पादन करे। जिसमें अनावेदक विफल रहा। अनावेदक का यह कृत्य अनुचित व्यापार रीति है, जिसके कारण यह शिकायत की गई है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(इ) का उल्लंघन किया गया है। जिसके कारण अनावेदक अधिनियम की धारा-18 के अधीन ब्याज भुगतान करने का दायीं है, प्राधिकरण को भू-संपदा क्षेत्र में प्रमोटर के दायित्व निर्वहन सुनिश्चित करते हुए उपभोक्ता का हित सुरक्षित करना है, अनावेदक विलंब हेतु ब्याज का, पंजीकरण नहीं करने हेतु शास्ति का दायीं है। आवेदक के पक्ष में वर्ष 2022 में वाद कारण उपस्थित हुआ। जबकि अनावेदक द्वारा दस्तावेज प्रदान करने से अस्वीकार किया गया एवं विक्रय विलेख निष्पादित करने से अस्वीकार किया गया। जबकि लागत के संदर्भ में कोई डिमांड नोट अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक से उसे समस्त दस्तावेज यथा अनुमोदित प्लॉन नक्शा एवं रेरा पंजीकरण उपलब्ध कराया जाए। ईकाई 718 का विक्रय विलेख आवेदक के पक्ष में निष्पादित कराते हुए, आधिपत्य आवेदक को प्रदान की जाए तथा विलंब के लिये ब्याज का भुगतान अनावेदक द्वारा आवेदक को किया जाए। अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा- 59, 60 एवं धारा-61 के अधीन शास्ति अधिरोपित की जाए एवं आवेदक को अनावेदक से 5 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति दिलाई जाए।

2. अनावेदक को आवेदक के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाबदावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, कि अनावेदक के जवाब में स्वीकारोक्ति के अलावा शेष सभी कथन अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया कि अधिनियम की धारा-03 के अधीन प्रश्नगत प्रोजेक्ट रेरा में पंजीकृत नहीं है किंतु प्राधिकरण के समक्ष पंजीकरण की प्रक्रिया में है। अनावेदक द्वारा कोई विलंब नहीं किया गया है, वह सदैव ईकाई क्रमांक-718 के विक्रय विलेख निष्पादन हेतु तैयार था। अनावेदक द्वारा जान-बूझकर पूर्ण अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। जिसमें भुगतान शेड्यूल दर्शित है। जिससे आवेदक की बदनियती एवं दायित्वहीनता प्रकट होती है। अनुबंध की पूर्ण प्रति जवाबदावा के साथ संलग्न है। अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा वांछित कोई भी दस्तावेज प्रदान करने से कभी अस्वीकार नहीं किया गया है न ही ब्रोशर में कोई गलत तथ्य उल्लेखित किया गया है। आवेदक द्वारा ब्रोशर भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।

जिससे आवेदक के तथ्यों का सत्यापन हो सके। अनावेदक का प्रोजेक्ट पंजीकरण के लिये विचाराधीन है और अनावेदक को संदर्भ क्रमांक—CGP202319072042 प्रदान किया गया है। अनावेदक को निर्माण हेतु समस्त अनुमति नगर पालिक निगम रायपुर एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से प्राप्त है। दिनांक 14.11.2016 को उभय पक्ष के मध्य अनुबंध निष्पादित हुआ था। किंतु अक्टूबर 2017 तक प्रोजेक्ट पूर्ण करने का आश्वासन कभी नहीं दिया गया था। यह भी अस्वीकार किया गया कि अनुबंध में जान-बूझकर भुगतान शेड्यूल आवेदक को उपलब्ध नहीं कराया गया, सही तथ्य यह है, कि भुगतान शेड्यूल के अनुसार भुगतान किये जाने पर ही आवेदक को अनुबंध का लाभ प्राप्त करने की पात्रता थी। अनावेदक को इस संबंध में कोई जानकारी नहीं है, कि ईकाई को क्रय करने हेतु आवेदक द्वारा कोई बैंक ऋण प्राप्त करने की योजना थी। आवेदक द्वारा अनुबंधित ईकाई का भुगतान शेड्यूल के अनुसार नहीं किया गया जिसके कारण अनुबंध के शर्तों अनुसार व दो प्रतिशत माह की दर से ब्याज देने का भागी है। आवेदक द्वारा गलत उद्देश्य से अपने स्वीकृत दायित्व से बचने के लिये यह शिकायत की गई है। वस्तुतः आवेदक अनुबंध की शर्तों की पूर्ति नहीं करने के कारण वंचित अवसर को पुनः प्राप्त करने के उद्देश्य से यह शिकायत प्रस्तुत की गई है। भुगतान शेड्यूल आवेदक को सूचित किया गया था, पूर्ण भुगतान प्राप्त करने के बाद विक्रय विलेख का निष्पादन होना, किंतु नियम एवं शर्तों का पालन नहीं किया गया न ही लागत राशि का भुगतान किया गया। आवेदक द्वारा दस्तावेज उपलब्ध कराने की माँग कभी नहीं की गई। वास्तविकता यह है, कि अनावेदक द्वारा भुगतान करने की माँग कई बार की गई और विक्रय विलेख निष्पादन करने को कहा गया अनावेदक के जानकारी अनुसार न तो आवेदक द्वारा किसी बैंक ऋण के लिये आवेदन किया गया न ही अनावेदक को लागत राशि का भुगतान किया गया। अनावेदक के प्रोजेक्ट में कई आबंटितियों के द्वारा ऋण प्राप्त किया गया है, जिसके अनावेदक के द्वारा दस्तावेज उपलब्ध कराये गये हैं। अनावेदक द्वारा जनवरी 2018 के पूर्व कई आबंटितियों को इकाईयाँ विक्रय की गई है। जो कि आवेदक के कथन को झूठा साबित करता है कि अनावेदक के द्वारा आवेदक को दस्तावेज उपलब्ध कराने से अस्वीकार किया गया। अनावेदक प्रश्नगत बिल्डिंग में छत पर और नीचे के फ्लोर पर स्वयं होटल चलाते हैं, अतः सुविधाएँ एवं संसाधन नहीं होने का तथ्य एकदम असत्य है। अनावेदक द्वारा किसी प्रकार से कोई अनुचित व्यापार रीति नहीं अपनाया गया है। अतः आवेदन निरस्ती योग्य है। अनावेदक किसी प्रकार ब्याज भुगतान का दायीं नहीं है, अपितु अनुबंध की शर्त के अनुसार आवेदक दो प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज भुगतान के लिये उत्तरदायी है। आबंटिती के रूप में आवेदक प्रमोटर को समय पर भुगतान करने में असफल रहा है, इसलिये आवेदक द्वारा अपने दायित्वों का पालन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा जनवरी 2018 से अन्य आबंटितियों

को ईकाईयों विक्रय की गई है। आवेदक द्वारा भुगतान नहीं करने के कारण शर्तों का पालन नहीं करने के कारण विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है। अनावेदक आवेदक से दो प्रतिशत प्रतिमाह की दर से बुकिंग तिथी से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

3. आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया। जिसमें जवाब के तथ्यों को अस्वीकार किया गया है। विशेष रूप से यह कहा गया कि वित्तीय लाभ के दृष्टिकोण से विलंब किया गया एवं विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया।
4. उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। जिसमें तथ्यों को दोहराया गया।

दिनांक 12.07.2023 को प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं होने के कारण संज्ञान लेते हुए रजिस्ट्रार छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के माध्यम से अधिनियम की धारा 36 एवं 37 का प्रयोग करते हुए दुकान (इकाईयों) पर क्रय विक्रय प्रतिबंधित किया गया। उल्लेखनीय है, कि प्राधिकरण द्वारा स्वप्रेरणा से धारा 03 का प्रकरण दर्ज करते हुए पंजीयन हेतु अधिनियम के प्रावधानों के अधीन पृथक से कार्यवाही प्रारंभ की गई। अतः प्रोजेक्ट के पंजीयन नहीं होने के संबंध में निराकरण पृथक स्वप्रेरणा से दर्ज प्रकरण में किया जा रहा है। अतः शिकायत के इस बिंदु पर इस प्रकरण में कोई आदेश पारित नहीं किया जा रहा है।

दिनांक 26.07.2023 को उभय पक्ष द्वारा आपसी समझौता हेतु चर्चा करने समय प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया। जो कि प्रदान किया गया। पुनः दिनांक 11.08.2023 को उभय पक्ष की माँग पर समझौता हेतु समय प्रदान किया गया। दिनांक 04.09.2023 को अंतिम तर्क श्रवण किया गया। उक्त दिनांक को अनावेदक द्वारा बैंक स्टेटमेंट की प्रति प्रस्तुत की गई। जिस पर आवेदक द्वारा आपत्ति ली गई, कि प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत है। अतः इस स्तर पर दस्तावेज ग्रहण नहीं किया जा सकता है। अनावेदक के अभिभाषक द्वारा बैंक स्टेटमेंट प्रस्तुत करते हुए आग्रह किया गया कि अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य के लिये यूनियन बैंक ऑफ इंडिया से ऋण लिया गया है, जिस पर 13.05 प्रतिशत दर से ब्याज भुगतान किया जा रहा है। अतः बैंक स्टेटमेंट प्रकरण के निराकरण हेतु आवश्यक एवं उचित है। अनावेदक द्वारा यह नहीं बताया गया है, कि निर्माण कार्य हेतु कितना ऋण लिया गया है, कब ऋण लिया गया है, क्या अनावेदक का बैंक स्टेटमेंट में प्रदर्शित राशि इसी प्रोजेक्ट के निमित्त है अथवा अन्य प्रोजेक्ट में भागीदारी है। यह स्पष्ट नहीं किया गया है, अतः उक्त दस्तावेज अभिलेख के रूप में ग्राह्य नहीं किया जाता है।

5. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने एवं दस्तावेजों का अवलोकन करने के पश्चात् निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं।

1. क्या प्रकरण प्राधिकरण के सुनवाई क्षेत्राधिकार में है?
2. क्या प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य एवं विक्रय विलेख निष्पादन में विलंब हुआ? यदि हाँ, तो कौन उत्तरदायी है?
3. आवेदक को प्राधिकरण द्वारा क्या राहत प्रदान की जा सकती है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विनिश्चयन के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक एवं अनावेदक उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि आवेदक आबंटिती है एवं अनावेदक प्रमोटर है, दोनों के मध्य अनुबंध स्वीकृत है, भू-संपदा के संबंध में राशि का लेन-देन उभय पक्ष के मध्य हुआ है। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट रेरा में वर्तमान में अपंजीकृत है। उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा के आधिपत्य एवं विक्रय विलेख निष्पादन व धन राशि भुगतान के संबंध में विवाद है। अतः प्रकरण प्राधिकरण के सुनवाई क्षेत्राधिकार में है।
7. **विनिश्चयन के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा ईकाई क्रमांक-718 बिल्टअप एरिया 561 वर्गफीट एवं सुपर बिल्ट एरिया 758 वर्गफीट के विक्रय हेतु उभय पक्ष के मध्य दिनांक 14.11.2016 के मध्य बुकिंग राशि 1 लाख रुपये अनावेदक द्वारा प्राप्त करते हुए अनुबंध निष्पादित हुआ। जिसके शर्त अनुसार विक्रेता द्वारा आधिपत्य अनुग्रह अवधि तीन माह सहित अक्टूबर 2017 तक दिये जाने का अनुबंध किया गया। शेड्यूल अनुसार भुगतान नहीं किये जाने की स्थिति में विक्रेता दो प्रतिशत प्रति माह के दर ब्याज वसूल कर सकेगा। आवेदक की शिकायत यह है, कि उसे कभी भी डिमांड नोट अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया है, न ही अक्टूबर 2017 को आधिपत्य प्रदान करते हुए विक्रय विलेख का निष्पादन अनावेदक द्वारा किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराया गया है, जिससे उसके द्वारा बैंक ऋण नहीं लिया जा सका। अतः अनावेदक द्वारा उसे ब्याज भुगतान करवाते हुए अनावेदक को विक्रय विलेख निष्पादन का निदेश दिया जाए, वहीं अनावेदक का कथन है, कि आवेदक द्वारा मात्र 1 लाख रुपये भुगतान किया गया है, अनुबंध के अनुसार भुगतान शेड्यूल के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। अतः उसे लागत राशि जो कि बैंक से ऋण लेकर अनावेदक द्वारा निर्माण करवाया गया है, पर ब्याज दिलवाया जाए। आवेदक का कथन है, कि अनुबंध के साथ भुगतान शेड्यूल संलग्न नहीं था, अतः डिमांड नोट प्राप्त नहीं होने के कारण उसके द्वारा भुगतान नहीं किया जा सका, इसमें अनावेदक की चूक है।

अनुबंध का अवलोकन किया गया। अनुबंध की कंडिका 03 का उद्धरण निम्नानुसार है। “यह, कि यदि क्रेता द्वारा पेमेंट शेड्यूल में उल्लेखित किशत की अदायगी निर्धारित समय सीमा पर जो कि विक्रेता द्वारा बनाये गये पेमेंट शेड्यूल के अनुसार नहीं की जाती है तो उस स्थिति में विक्रेता, क्रेता से विलंब

शुल्क के रूप में 2 प्रतिमाह की दर से ब्याज वसूल कर सकेगा। उक्त पेमेंट शेड्यूल इस इकरारनामे के साथ संलग्न है जो कि इस इकरारनामे का एक अभिन्न अंग है।” अनुबंध के उक्त पृष्ठ में आवेदक एवं अनावेदक दोनों का हस्ताक्षर है। अतः आवेदक का यह कहा जाना कि उसे पेमेंट शेड्यूल के बारे में जानकारी नहीं थी और पेमेंट शेड्यूल अनुबंध का अंग नहीं था, बाद में जोड़ा गया है, ग्राह्य योग्य नहीं है। यदि उन्हें पेमेंट शेड्यूल की जानकारी उपलब्ध नहीं हुई थी, तो उन्हें तत्काल अनावेदक से प्राप्त करना था। अनुबंध दिनांक 14.11.2016 से 06 वर्ष 06 माह पश्चात् यह शिकायत किया जाना कि भुगतान शेड्यूल अनुबंध के साथ प्राप्त नहीं होने के कारण उनके द्वारा भुगतान नहीं किया जा सका और यह शिकायत करना कि अक्टूबर 2017 में उनके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित होकर आधिपत्य प्राप्त होना था, ग्राह्य योग्य नहीं है। स्पष्ट है, कि अनुबंध की कंडिका 03 के अनुसार भुगतान शेड्यूल अनुसार आवेदक को भुगतान करना था। जिसमें उनके द्वारा चूक की गई है। स्वयं के द्वारा हुई चूक के लिये आवेदक किसी प्रकार अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है, कि विक्रय विलेख निष्पादन में विलंब हुआ है, किंतु इस विलंब का दोषी स्वयं आवेदक है, इसलिये विलंब के उन्हें कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।

8. **विनिश्चयन के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि विलंब आवेदक द्वारा लागत राशि का भुगतान करने में विलंब करने के कारण हुआ है, अतः कोई अनुतोष आवेदक को प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनुबंध की शर्त के अनुसार विलंब होने के स्थिति में प्रतिमाह दो प्रतिशत की दर से अनावेदक आवेदक से ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखेगा। किंतु प्राधिकरण का यह स्पष्ट अभिमत है, कि ऐसा कोई भी अनुबंध की परिपालन में प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित नहीं किया जा सकता है, जिसके संबंध में अधिनियम में स्पष्ट रूप से उपबंध है। अधिनियम की धारा 18 एवं नियम 17 में स्पष्ट उपबंध है, कि आबंटिती/प्रमोटर द्वारा देय किश्त में विलंब किये जाने की स्थिति में विलंब अवधि के लिये भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर+दो प्रतिशत की दर से ब्याज भुगतान किया जाए, अनुबंध के अनुसार वर्ष 2017 में आधिपत्य सौंपा जाना था। शेड्यूल के अनुसार आवेदक भुगतान नहीं किया। अतः अनावेदक अक्टूबर 2017 से अक्टूबर 2023 अर्थात् 06 वर्ष के लिये आवेदक से ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखता जो कि लागत राशि 17.447 लाख रुपये होता है। चूँकि 1 लाख रुपये आवेदक द्वारा पहले ही भुगतान किया जा चुका है। अतः 1 लाख रुपये घटाकर 44.497 लाख रुपये लागत राशि भुगतान किये जाने पर आवेदक विक्रय विलेख निष्पादन करते हुए, आधिपत्य प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है।

अनावेदक का यह तर्क योग्य है, कि अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भवन में रेस्टोरेंट, होटल एवं ऑफिस चलाया जा रहा है, अतः सुविधाएँ एवं संसाधन नहीं होने के संबंध में आवेदक का तर्क उचित एवं सही नहीं है। इस संबंध में आवेदक द्वारा विशिष्ट रूप से अनुपलब्ध सुविधा/संसाधन का कोई उल्लेख भी नहीं किया गया है न ही कोई ठोस प्रमाण प्रस्तुत किया गया है। आवेदक की शिकायत कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को रेरा में पंजीकरण नहीं करवाया गया है, के संबंध में अनावेदक द्वारा त्रुटि को स्वीकार किया गया है तथा पंजीकरण प्रक्रिया में होना बताया गया है। प्राधिकरण के रजिस्ट्रार, शाखा द्वारा सूचित किया गया है, कि प्रकरण के संदर्भ में पंजीकरण चूक के लिये प्राधिकरण द्वारा स्व प्रेरणा से प्रकरण क्रमांक—M-COM-2019-410 दर्ज किया गया है। जिस पर समुचित विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार विवेक सम्मत आदेश पारित किया जाएगा, अस्तु इस प्रकरण में आवेदन के उक्त बिंदु पर किसी प्रकार कोई आदेश पारित करने की आवश्यकता नहीं है।

9. समग्र विचारण एवं उपर्युक्त विवेचना के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. प्रकरण में आवेदक को कोई अनुतोष की पात्रता नहीं है। अनावेदक आवेदक की बुकिंग राशि 1 लाख रुपये वापिस करे।

अथवा

2. आवेदक यदि अनुबंध अनुसार प्रश्नगत भू-संपदा ईकाई 718 को प्राप्त करने की इच्छा रखता है, उस स्थिति में आवेदक द्वारा अनावेदक को 44.497 लाख रुपये भुगतान करने पर अनावेदक 01 माह के भीतर आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करते हुए, आधिपत्य आवेदक को प्रदान करें। क्लब सदस्यता, विद्युत कनेक्शन चार्ज व संधारण तथा पार्किंग व्यय आवेदक द्वारा अनावेदक को पृथक से देय होगा।

सही/—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष