



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02717

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री दिनेश कुमार पाण्डु,
पता—16/2, जोनल एन.ई.कॉलोनी,
टाईप-3, एस.ई.सी. रेल्वे, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स बालाजी बिल्डकॉन (प्रमोटर)
पता—ए-08, अग्रोहा सोसायटी,
डी.डी. नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री विजय कुमार वर्मा,
मेसर्स विजय एसोसिएट्स, 41,
प्रथम तल, विवेकानंद शॉपिंग कॉम्प्लेक्स,
पेंशन बाड़ा, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“वेलवर्थ सिटी”, ग्राम—छछानपैरी, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180918000760

आदेश

(दिनांक—07/05/2025)

आवेदक श्री दिनेश कुमार पाण्डु, पता—16/2, जोनल एन.ई.कॉलोनी, टाईप-3, एस.ई.सी. रेल्वे, जिला—बिलासपुर (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 के नियम-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि शांतिकुंज सिटी, छछानपैरी एवं सलौनी पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) पंजीयन नंबर—PCGRERA180918000760 में प्रमोटर मेसर्स बालाजी बिल्डकॉन से 1800 वर्गफीट का आवासीय भूखण्ड 450 रुपये प्रति वर्गफीट के सहमत दर से दिनांक 04.08.2014 को बुक कराया गया था। चेक क्रमांक—146270 दिनांक 04.08.2014 द्वारा रुपये 1,65,000/- की राशि

का भुगतान किया गया है। भुगतान अनुसूची में विहित अनुसार जनवरी, 2015 तक रुपये 4,30,000/- की राशि भुगतान की गई है। अनावेदकगण द्वारा न तो बुक किये गये भूखण्ड का पंजीयन कर रहा है, न ही राशि को वापस कर रहा है। अनावेदक द्वारा कोई अनुबंध आबंटन पत्रों/दस्तावेजों तथा अन्य आवश्यक पावतियों प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक अनावेदकगण द्वारा मेसर्स विजय एसोसिट्स के श्री विजय कुमार वर्मा से कई बार मिला एवं समस्या को हल करने का निवेदन किया गया। अनावेदकगण द्वारा न तो प्रश्नाधीन भूखण्ड को पंजीयन किया जा रहा है, न ही रकम वापस किया जा रहा है। इस घटना से गंभीर स्वास्थ्य समस्याओं में डाल दिया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक को हुई मानसिक वित्तीय तनाव के कारण अनोदकगण के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित किये जाने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवेदक द्वारा किया गया अभिकथन को अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4 की विषयवस्तु स्वीकार की गई है कि आवेदक द्वारा वेलवर्थ सिटी, छछानपैरी, पुराना धमतरी रोड, रायपुर में 1800 वर्गफीट माप का आवासीय भूखण्ड बुक किया गया है। आवेदक द्वारा कुल रुपये 1,85,000/- का भुगतान किया गया है। शेष पैरा में उल्लेखित शेष सभी कथनों को अस्वीकार किया गया है कि वह मिथ्या एवं स्वरूप में बनावटी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक द्वारा जनवरी, 2015 तक रुपये 4,30,000/- का भुगतान कर चुका है। यह भी अस्वीकार किया गया है कि संप्रवर्तक द्वारा बुक किये गये भूखण्ड का पंजीयन नहीं कर रहा है, न ही धनराशि वापस कर रहा है। तथ्य यह है कि अनावेदक पूर्व में उक्त भूखण्ड के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये तैयार था। आवेदक द्वारा संलग्न दस्तावेजों के अनुशीलन से स्पष्ट है कि रुपये 4,30,000/- किशतों की भिन्न राशियों में 18 महीनों के भीतर सभी आबंटितियों द्वारा भुगतान किया जाना था। आवेदक द्वारा मार्च, 2015 तक केवल कुल रुपये 1,85,000/- ही भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से प्रत्यक्ष है और आज दिनांक तक शेष बकाया को कभी भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान अनुसूची के अनुसार ई.एम.आई का भुगतान करने के लिये दायी है, जिसका कभी अनुपालन

नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में भूखण्ड बुकिंग करते समय भुगतान अनुसूची के अनुसार ई.एम.आई. भुगतान करने की भी सहमति दी गई थी। यह शर्तें बुकिंग प्रारूप में भी उल्लेखित थी, जिसे आवेदक द्वारा विधिवत् पढ़ा गया और हस्ताक्षर किया गया है। आवेदक द्वारा असद्भावपूर्ण आशय से उपरोक्त सहमत दायित्व से केवल भागने तथा अनावेदक से सदोष लाभ प्राप्त करने के लिये यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा समय के अनुक्रम पूर्व ही खो दिये अधिकारों को पुनः प्रभावी करने के लिये यह परिवाद प्रस्तुत कर रहा है। चूँकि आवेदक द्वारा मार्च, 2015 के पश्चात् अनावेदकगण को कोई राशि का भुगतान नहीं किया गया। जबकि वह 18 किशतों में कुल रूपये 4,30,000/- भुगतान करने के लिये दायी है। बुकिंग फार्म में यह भी स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि सभी आबंटितीगण सभी मासिक किशतों को देने के लिये दायी है। यह भी अभिकथन किया गया है कि यदि कोई आबंटिती लगातार तीन किशतों का भुगतान करने में असफल रहता है, तो वह किसी भूखण्ड का हकदार नहीं होगा, न ही वह प्रोजेक्ट में आबंटिती होगा और उसकी सदस्यता निरस्त हो जायेगी। यह विचार किया जाता है कि आवेदक द्वारा प्रथम भुगतान दिनांक 04.08.2014 को किया गया था, तो वह अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में भूखण्ड के बुकिंग दिनांक से 18 महीनों के भीतर बकाया देने के लिये दायी है। शर्तों एवं निर्बंधनों का अनुपालन तथा आबद्ध न होने से आवेदक का परिवाद पूर्व ही समय बाधित है, इसलिये प्राधिकरण को परिवाद न्याय निर्णीत करने का कोई न्यायाधिकार नहीं है। कोई निर्माता या उसका संप्रवर्तक का अपना स्वयं की भुगतान अनुसूची होती है, जिसके अनुसार वह अपने भावी क्रेताओं से भुगतान प्राप्त करत है और प्रत्याशा करता है। क्योंकि उसे विभिन्न संविदाकार्यों को विभिन्न राशियों को भुगतान करने की आवश्यकता होती है। विभिन्न संविदाकार्यों को उपरोक्त भुगतान करने में संप्रवर्तक को आगे वचनबद्ध तथा समय सीमा के अनुसार प्रोजेक्ट को सुपुर्द करने में सहायता होती है। आवेदक द्वारा सहमत भुगतान सूची के शर्तों एवं निर्बंधनों का अनुपालन नहीं किया गया है, इसलिये वह अपने दायित्वों से बचने के लिये उसने उपरोक्त परिवाद प्रस्तुत किया गया है। बुकिंग प्रारूप भी निश्चित करता है कि यदि किसी कारण से आबंटिती की सदस्यता समाप्त हो जाती है, तो उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि का 85 प्रतिशत का ही हकदार होगा। वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा एकमुश्त रूपये 1,65,000/- का भुगतान किया गया है और रूपये 20,000/- का भुगतान किया गया है, इसलिये उसकी सदस्यता निरस्त नहीं की गई थी। जब लगातार तीन किशतों का भुगतान नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा अनावेदक को आश्वस्त किया गया है एवं वह बकाया का भुगतान कर देगा। अनावेदक द्वारा आवेदक से उसे दी गई भुगतान अनुसूची के अनुसार भुगतान पूरा करने और विक्रय विलेख निष्पादित करने का सदैव निवेदन किया गया है। परन्तु

आवेदक उसको ही सर्वोत्तम रूप से ज्ञात कारणों से आज दिनांक तक कोई आगे भुगतान नहीं किया गया है। जब आवेदक भुगतान अनुसूची का पालन नहीं किया गया है और भुगतान में लगातार विलंब किया गया है, तो उसे सूचित किया गया चूँकि आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची का अनुपालन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा सहमत राशि 450 प्रति वर्गफीट पर आवेदक को भूखण्ड को विक्रय के लिये आबद्ध नहीं होगा। क्योंकि प्रोजेक्ट का विकास लागत विलंब के कारण बढ़ चुकी है। पैराग्राफ की विषयवस्तु अक्षरशः अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि आवेदक संप्रवर्तक से मिला था और बार-बार उससे समस्या को हल करने का निवेदन किया गया था। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा सहमत भुगतान सूची के अनुसार बकाया भुगतान करने का आवेदक से निवेदन किया गया था, परन्तु आवेदक ऐसा करने में असफल हुआ है। आवेदक को इसकी सूचना थी कि प्रोजेक्ट की विकास लागत घातीय रूप से बढ़ चुकी है। क्योंकि वह भुगतान सूची का पालन नहीं किया गया है, इसलिये उसे भूखण्ड को सहमति हुये दर में विक्रय नहीं किया जा सकता है। आवेदक से निवेदन किया गया था कि वर्तमान दर अर्थात् रूपये 1000-1200 प्रति वर्गफीट की दर से भुगतान करे और विक्रय विलेख निष्पादित एवं पंजीकृत करा लेवे। अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में कई क्रेताओं ने कई भूखण्डों के लिये सहमत हुई राशि का भुगतान किये गये हैं तथा अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित कराया गया है। अनावेदक द्वारा अपने प्रोजेक्ट में भूखण्डों को आबंटितियों को वर्ष 2016 के प्रारंभ में विक्रय किया गया है, जिन्होंने भुगतान सूची के अनुसार कुल ई.एम.आई. का भुगतान कर चुके हैं, इसलिये आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा समस्या को ही नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा भुगतान सूची के अनुसार भुगतान में विलंब करने के कारण अनावेदक को अतिरिक्त राशि भुगतान करने के अपने दायित्व से बचने हेतु एवं अनावेदक से सदोष लाभ प्राप्त करने तथा अनावेदक को तंग करने के लिये असदभाव से उक्त परिवाद प्रस्तुत किया गया है। पैराग्राफ की विषयवस्तु अस्वीकार है। क्योंकि वह स्वरूप में मिथ्या, आधारहीन तथा कृत्रिम है। यह अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण से या तो भूखण्ड को पंजीकृत करने अथवा धनराशि वापस करने का निवेदन किया गया था तथा संप्रवर्तक न तो भूखण्ड को पंजीकृत कर रहा है, न ही धनराशि को वापस कर रहा है। तथ्य यह है कि आवेदक है, जिसने भुगतान अनुसूची के निर्बंधनों तथा शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया है। परिणामस्वरूप आवेदक अतिरिक्त राशि अनावेदक को भुगतान करने के भारी दायित्व के अधीन है और ऐसे दायित्वों से स्वयं के सुरक्षा उपाय के लिये है तथा अनावेदक को तंग करने के लिये समय बाधित एवं आधारहीन परिवाद अनावेदक के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण को सूचित किया गया था तथा विवाद को हल करने हेतु उनसे निवेदन किया गया था। क्योंकि वह विक्रय विलेख के पंजीयन तथा निष्पादन हेतु

बढ़ी हुई राशि का भुगतान नहीं कर सकता है। उसने चर्चा के फलस्वरूप आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य सहमति हुई थी कि भले ही आवेदक कुल भुगतान की गई राशि के 85 प्रतिशत अर्थात् रुपये 1,57,250/- के लिये हकदार था, तो अनावेदकगण उसे उनके द्वारा प्राप्त की गई अर्थात् रुपये 1,85,000/- की राशि वापस कर देगा और रुपये 50,000/- अतिरिक्त रूप से भुगतान करके विवाद को समाप्त कर देगा। उपरोक्त चर्चा के अनुसरण में दिनांक 05.03.2025 को अनावेदकगण आवेदक से प्राप्त राशि का सहित कुल रुपये 2,35,000/- आवेदक को भुगतान कर दिया गया है। तथापि पुनः आवेदक अपनी शर्तों से आबद्ध नहीं रहा एवं अपनी शिकायत को वापस नहीं किया गया। आवेदक का यह कृत्य दर्शित करता है कि वह अनावेदकगण से अतिरिक्त राशि हड़पने एवं उन्हें तंग करने का असदभावपूर्ण आशय रखता है। चूँकि आवेदक द्वारा शिकायत वापस नहीं लिया गया है, इसलिये प्राधिकरण आवेदक को विवाद हल करने के लिये अनावेदकगण से प्राप्त की गई रुपये 50,000/- की अतिरिक्त राशि वापस करने हेतु निर्देशित करे। अनावेदक द्वारा अपने खो दिये अधिकार को पुनः प्रभावी करने के लिये उक्त परिवाद प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि वह भुगतान सूची का पालन नहीं किया गया है, इसलिये उसकी सदस्यता स्वतः निरस्त हो गई थी, इस प्रकार प्रस्तुत परिवाद समय बाधित है, जो खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर समझने एवं कथन करने में असफल हुआ है कि वह उसे दी गई सूची के अनुसार प्रतिफल का भुगतान करने का कभी पालन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा भुगतान में व्यतिक्रम करने तथा प्रोजेक्ट की विकास लागत में बढ़ोतरी होने से वह अपने पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करने के कलये बढ़ी राशि का भुगतान करने के लिये दायी है तथा उस दायित्व से बचने के लिये और अनावेदकगण को सदोष लाभ प्राप्त करने हेतु आवेदक द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण आवेदक द्वारा कथित किसी ब्याज या क्षतिपूर्ति का भुगतान करने हेतु दायी नहीं है। वस्तुतः आवेदक ही है, जिसने विवाद बल करने के बहाने रुपये 50,000/- की अतिरिक्त राशि अनावेदकगण से प्राप्त कर लिया गया है। संप्रवर्तक को समय में भुगतान करने का आबंटिती का प्रथम कर्तव्य है। अधिनियम का लक्ष्य भू-संपदा क्षेत्र में कार-बार को मानकीकृत करना है। जवाबदेही सुनिश्चित करना है तथा भू-संपदा प्रोजेक्ट में उपभोक्तागण सह निवेशकों के हित को संतुलित करना एवं संरक्षित करना है। अधिनियम के उपबंधों को आबंटिती द्वारा दायित्वों का अनुपालन किये बिना किसी संप्रवर्तक को तंग करने के लिये उपयोग नहीं किया जा सकता है। प्राकृतिक न्याय की विधि सुनिश्चित करती है कि दोनों पक्षकार अपने कर्तव्यों को पूरा करने के लिये आबद्ध है। एवं अधिकारों के लिये हकदार है। आबंटिती का प्रथम कर्तव्य उक्त भूखण्ड के लिये समय पर प्रतिफल का भुगतान करना है, जिसे आवेदक द्वारा कभी भुगतान

नहीं किया गया है एवं पूरा करने में असफल हुआ है। आवेदक सहमत प्रतिफल का भुगतान करने के लिये कभी भी अनावेदक के पास नहीं आया है और मिथ्या रूप से अनावेदक को तंग कर रहा है। अनावेदकगण को विक्रय विलेख के निष्पादन न होने और मानसिक तंगी के लिये किसी ब्याज और शास्ति के भुगतान के लिये आदेशित नहीं किया जा सकता है। जब आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची की शर्तों एवं निर्बंधनों का कभी पालन नहीं किया गया है। आवेदक के पक्ष में कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा माननीय फोरम के पास विधिपूर्ण उपागम नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। प्रथमतया परिवाद समय बाधित है। क्योंकि आवेदक द्वारा कभी भुगतान अनुसूची का पालन नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भारी लागत सहित निरस्त करने तथा रूपये 50,000/- अतिरिक्त राशि अनावेदकगण को वापस करने हेतु आवेदक को निर्देशित करने 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है ?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट वेलवर्थ सिटी, (शांतिकुज सिटी) जो कि रेरा में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA180918000760 द्वारा पंजीकृत है, का अनावेदक क्रमांक-01 संप्रवर्तक है एवं अनावेदक क्रमांक-02 संप्रवर्तक फर्म बालाजी बिल्डकॉन का भागीदार है, यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, जिसमें आवेदक 1800 वर्गफीट का आवासीय भूखंड 450/- रूपये प्रतिवर्गफुट की दर से दिनांक 04.08.2014 को बुक कराते हुए आंशिक प्रतिफल का भुगतान कर आबंटिती है। आवेदक द्वारा आबंटित भूखंड का विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किए जाने के कारण भुगतान किए गए प्रतिफल को मयब्याज वापस किए जाने की याचना किए जाने प्राधिकरण के समक्ष धारा-31 नियम 35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसके विरुद्ध अनावेदक पक्ष द्वारा प्रतिवाद किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि प्राधिकरण को आवेदन पर श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक एवं अनावेदक पक्ष आबंटिती एवं संप्रवर्तक है। भू-संपदा प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा भू-संपदा भूखंड क्रय किए जाने हेतु आंशिक प्रतिफल का भुगतान किया गया है, किंतु आज दिनांक तक अनावेदक पक्ष द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है। आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है न ही अनावेदक द्वारा भुगतान किया गया प्रतिफल मय ब्याज वापिस किया गया है। जिससे आवेदक प्रोजेक्ट से निर्गत होना चाहता है, चूँकि आवेदक प्रोजेक्ट से निर्गत होना चाहता है एवं प्रतिफल मय ब्याज वापिस चाहता है, अतः अधिनियम के प्रावधान के अधीन परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है। अतः आवेदन के लिए समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा कोई लिखित करार नामा जो उभय पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया है, प्रस्तुत नहीं किया गया है, न ही अनावेदक पक्ष द्वारा लिखित करार नामा की प्रति प्रस्तुत गई है। लिखित करार नामा की अनुपब्धता में प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिश्चित कर पाना संभव नहीं है, कि उभय पक्ष के मध्य क्या शर्तें एवं निर्बंधन तय थी, अधिनियम की धारा-13 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना-(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) 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 व्यक्तिक्रम की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी। ”

यह स्पष्ट है कि अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-13 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। यद्यपि अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है, किंतु बुकिंग फर्म के नियम एवं शर्तों की कंडिका-06 के अनुसार जिन सदस्यों का लगातार 03 माह तक किशतों का भुगतान नहीं होता है, तो यह समझा जाएगा कि वह भूखंड लेने का इच्छुक नहीं है, अतः उसकी सदस्यता समाप्त कर दी जाएगी।

कंडिका-07 के अनुसार योजना में शामिल सदस्य की सदस्यता समाप्त होने की दशा में जमा राशि का 85 प्रतिशत राशि योजना समाप्ति पर वापस किया जाएगा। इस कंडिका में योजना समाप्त होने पर वापिस करने का उल्लेख है, योजना वर्तमान में पूर्ण नहीं हुई है। कंडिका-03 में यह उल्लेख है कि यह योजना 18 महीने के आसान किशतों में देय होगा, जिसका पेमेंट चार्ट अलग से उपलब्ध है। कंडिका-04 के अनुसार प्रत्येक माह के 10 तारीख तक किस्त भुगतान करना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा दो पावती प्रस्तुत की गई है, जिसमें चेक द्वारा 1,65,000/- रुपये दिनांक 04.08.2014 को भुगतान होना दर्शित है एवं बुकिंग राशि 20,000/- रुपये दिनांक 25.03.2015 को दिया जाना दर्शित है, इसके अतिरिक्त अन्य कोई पावती प्रस्तुत नहीं की गई है, यद्यपि आवेदक द्वारा 4,30,000/- रुपये का भुगतान किये जाने का कथन किया गया है, किंतु समर्थन में कोई पुष्ट दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। पावती को देखते हुए प्राधिकरण का अभिमत है कि अनावेदक पक्ष को 1,85,000/-रुपये का प्रतिफल ही प्राप्त हुआ है, अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक को 2,35,000/-रुपये आवेदक के पक्ष में दिनांक 05.03.2025 को भुगतान होना चेक क्रमांक 1652 द्वारा दस्तावेज के रूप में फर्म का स्टेटमेंट प्रस्तुत किया गया है। अधिनियम की धारा-18 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“रकम का लौटाया जाना और प्रतिपूर्ति-(1)यदि संप्रवर्तक-(क) विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट तारीख सम्यक् रूप से पूरा करने में।

धारा-18(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:-यदि संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों या विक्रय करार के अधीन उस पर अधिरोपित किन्ही अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है तो वह आबंटितियों को प्रतिकर का इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायी होगा।

(ख) इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण यथा स्थिति किसी अपार्टमेंट भू-खंड या भवन को तैयार करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह, उपलब्ध किसी अन्य उपचार या प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहृत होना चाहता है तो, यथास्थिति उस अपार्टमेंट भूखंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से प्रतिकर लौटाने का दायी होगा।”

अधिनियम की धारा 19 की उपधारा-06 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन यथास्थिति कोई अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाए, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा।

चूँकि उभय पक्ष के मध्य लिखित करार नहीं हुआ है एवं बुकिंग फर्म के अनुसार आवेदक द्वारा संपूर्ण किस्त का भुगतान किया जाना ठोस दस्तावेज द्वारा प्रमाणित नहीं है एवं दिनांक 05.03.2025 को अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक को 2,35,000/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक को भुगतान किया गया प्रतिफल अनावेदक द्वारा वापस किया जा चुका है और चूँकि अनुबंध के किसी शर्त का उल्लंघन होना आवेदक द्वारा प्रमाणित नहीं किया जा सका है, अतः ब्याज संबंधी आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. आवेदक का आवेदन वांछित अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है।
 2. अनावेदक पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन किये जाने के कारण रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक के विरुद्ध पृथक से प्रकरण दर्ज करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष