



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02767

— समक्ष —

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

श्रीमती पूजा अग्रवाल, पति—श्री अमित अग्रवाल,  
पता—अग्रवाल ट्रेडर्स, सिरसा गेट,  
जी.ई.रोड, भिलाई-3, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (आई) प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री पंकज लोहाटी,  
पता—204, 205, द्वितीय तल,  
वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वालफोर्ट हाईट्स-2”, भाठागांव, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200921001265

आदेश

(दिनांक—16 / 06 / 2025)

आवेदिका श्रीमती पूजा अग्रवाल, पति—श्री अमित अग्रवाल, पता—अग्रवाल ट्रेडर्स, सिरसा गेट, जी.ई.रोड, भिलाई-3, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा भाठागांव, रायपुर में स्थित “वालफोर्ट हाईट्स-02” प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट नंबर—ए-503 बुक किया गया। अनावेदक द्वारा उक्त परियोजना का विकास कर रहा है, जो रera के तहत पंजीकरण नंबर—PCGRERA200921001265 के साथ पंजीकृत है। बुकिंग दिनांक 27.02.2023 को की गई है और दिनांक 17.03.2023 को आवेदिका और अनावेदक के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। विक्रय अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की निर्धारित तिथि 31.12.2024 थी आवेदिका द्वारा मांगी गई राशि का 100 प्रतिशत भुगतान किया गया है, जो

कुल रूपये 44,32,750/- है। जबकि कुल कीमत रूपये 47,57,500/- है। आवेदिका द्वारा सभी भुगतान 30 दिनों के भीतर किये गये हैं। विक्रय अनुबंध के पृष्ठ-7 पर खण्ड-1.7 में उल्लेख किया गया है। विक्रय अनुबंध के खण्ड-5 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि समय का महत्व है। आवेदिका द्वारा भुगतान के लिये समय सीमा का पालन किया गया, इस प्रकार समय का महत्व बनाये रखा है। हाँलाकि अनावेदक द्वारा दिनांक 31.12.2024 को निर्धारित तिथि तक अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में विफल रहा है। विक्रय अनुबंध के पृष्ठ-11 पर खण्ड-7.6 "मुआवजा" शीर्षक के अंतर्गत और पृष्ठ-13 पर खण्ड-9 "चूक" की घटना और "परिणाम" के अंतर्गत यह निर्धारित करता है कि यदि प्रमोटर दिनांक 31.12.2024 तक अपार्टमेंट का कब्जा देने में विफल रहता है या असमर्थ है, तो प्रमोटर आबंटिती को कब्जा सौंपे जाने तक विलंब के प्रत्येक महीने के लिये नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा। उक्त ब्याज प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय होने के 45 दिनों के भीतर भुगतान किया जाना था। सहमत कब्जे की तारीख बीत जाने पर आवेदिका द्वारा दिनांक 27.01.2025, 13.02.2025 और दिनांक 27.02.2025 को भेजे गये कई वाट्सअप संदेशों के माध्यम से विलंब के बारे में अनावेदक के साथ संवाद करने का प्रयास किया गया। इन संचारों में आवेदिका द्वारा कब्जे में विलंब, ऋण स्थगन अवधि की समाप्ति और जनवरी, 2025 में ई.एम. आई. भुगतान प्रारंभ करने पर प्रकाश डाला गया, तो तत्काल कब्जा सौंपने या पूर्व से प्रतिबद्ध किराये के भुगतान का प्रावधान करने का अनुरोध किया गया। जबकि अनावेदक द्वारा प्रतिक्रिया का आश्वासन दिया गया, आवेदिका की चिंताओं को दूर करने के लिये कोई ठोस कदम नहीं उठाये गये। दिनांक 22.02.2025 को अनावेदक के कार्यालय में आवेदिका द्वारा व्यक्तिगत रूप से किये गये दौरे से कोई समाधान नहीं निकाला गया। संचार के असफल प्रयासों के पश्चात् आवेदिका द्वारा अनावेदक को स्पीड पोस्ट के माध्यम से उनके पंजीकृत पते पर दिनांक 11.03.2025 को एक कानूनी नोटिस प्रेषित किया गया, जिसमें 15 दिनों की अवधि के भीतर समाधान की मांग की गई। संपत्ति स्थल पर वर्तमान स्थिति जैसा कि संलग्न तस्वीरों और विवेकपूर्ण पूछताछ से स्पष्ट है। दृढ़ता से सुझाव देती है कि अपार्टमेंट के कब्जे में जून, 2026 तक और विलंब होने की संभावना है। आवेदिका का तर्क है कि कब्जे को सौंपने में महत्वपूर्ण विलंब विक्रय के लिये अनुबंध का स्पष्ट उल्लंघन है। विशेष रूप से खण्ड-7.6 आवेदिका द्वारा आगे तर्क दिया गया कि यह विलंब रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 का सीधा उल्लंघन है। आवेदिका पर एक महत्वपूर्ण वित्तीय बोझ डाला गया है। क्योंकि एक संपत्ति के लिये चल रहे ई.एम.आई. भुगतान अभी तक कब्जे में नहीं है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि लिखित में एक निश्चित संशोधित कब्जे की तारीख प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा विलंब के लिये 01. जनवरी, 2025 से

मासिक आधार पर एस.बी.आई की उच्चतम ब्याज दर + 02 प्रतिशत की दर से दिनांक 30.04.2025 तक अर्जित ब्याज रुपये 1,97,839/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। 01 मई, 2025 से आज तक एस.बी.आई की उच्चतम ब्याज दर + 02 प्रतिशत की दर से रुपये 47,793/- का मासिक ब्याज भुगतान मासिक आधार पर प्रत्येक महीने की 30 तारीख से पूर्व भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका को विलंब के कारण हुई नुकसान के लिये मुआवजा दिलाये जाने, वाद व्यय हेतु रुपये 5,000/- दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष 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 बाबत 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 कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद में किये गये प्रत्येक आरोप, निवेदन, दावा, प्रतिवाद, विवरण, अभिकथन अथवा कथन विशिष्ट रूप से अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका-4(क) का विषयवस्तु अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका को "वालफोर्ट हार्डट्स-2" में अपार्टमेंट क्रमांक-आई-503 आबंटित किया गया था और विक्रय अनुबंध दिनांक 17.03.2023 को निष्पादित किया गया था। अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका अनुबंध के शर्तों एवं निर्बंधनों का अनुपालन किया गया है। विशिष्ट रूप से आवेदिका बार-बार एवं जान-बूझकर भुगतान सूची का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4(ख) की विषयवस्तु मिथ्या एवं चयनात्मक होने से विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका द्वारा माँग राशि का 100 प्रतिशत भुगतान कर दिया गया है। दिनांक 01.05.2025 को आवेदिका रुपये 4,02,072/- मूलधन, जी.एस.टी. के अतिरिक्त एवं उस पर उद्भूत ब्याज का भुगतान करने में असफल हुआ है, जो उसके संविदात्मक दायित्वों का भाग है। इसके विपरीत कई किश्तों को विलंबित किया गया था और कई भुगतान के लिये शेष है, इसके अतिरिक्त निवेदनों में विस्तारपूर्वक बताया गया है, इसलिये इस आधार पर परिवाद खारिज करने का दायी है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ग) एवं 4(घ) की विषयवस्तु गलत रूप से निर्वाचित काल्पनिक एवं चयनात्मक होने से अस्वीकार किया गया है। अनुबंध के अनुसार दोनों पक्षकारों के लिये समय का सार है और आबंटिती का भुगतान सूची का पालन करने में असफलता उसे इन खण्डों पर निर्भरता करने से अयोग्य कर देती है। खण्ड-1.12 एवं खण्ड-9.3 स्पष्ट रूप से कथन करता है कि व्यतिक्रम की

स्थिति में ब्याज देय होगा तथा प्रमोटर आबंटन को निरस्त कर सकेगा, जिसे आवेदिका द्वारा चयनात्मक रूप से निर्वचन किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ड) एवं 4(च) की विषयवस्तु एकतरफा, असत्य, काल्पनिक एवं चयनात्मक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा यह अभिकथन अस्वीकार करता है कि आवेदिका द्वारा सद्भाव में विवाद को हल करने का प्रयत्न किया गया था। आवेदिका को लगातार उसके भुगतान व्यतिक्रम के लिये सूचित किया गया था। उद्धृत किये गये संचार यथा वाट्सअप संदेश या व्यक्तिगत आगमन भ्रामक एवं असारभूत है। इसके अतिरिक्त विक्रय अनुबंध में समाहित सहमत शर्तों के अनुसार नहीं है, इसलिये वर्तमान प्रकरण में कोई प्रासंगिकता नहीं है। विधिक नोटिस दिनांक 11.03.2025 का अनावेदक द्वारा विधिवत् उत्तर दिया गया था। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(छ) की विषयवस्तु काल्पनिक एवं मिथ्या होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रबल रूप से इंकार किया गया है कि आधिपत्य जून, 2026 तक विलंबित किया जायेगा। आवेदिका की स्वयं की त्रुटि से उन्नति को बाधा पहुँचायी गई है, जिसके लिये अनावेदक को दायी अवधारित नहीं किया जा सकता है। फोटो तथा कथित युक्तियुक्त जाँच अस्वीकार्य जनभूति है और बनावटी होना प्रतीत होती है, इसलिये अस्वीकार्य है। भुगतान करने में स्वतः आवेदिका की साबित एवं स्वीकृत त्रुटि के प्रकाश में धारा-18 क आह्वन पूरी तरह गुण-दोष के बिना है। आवेदिका किसी ब्याज के लिये हकदार नहीं है। क्योंकि वह स्वयं अपने संविदात्मक उत्तरदायित्वों के उल्लंघन में है और विक्रय के सहमत शर्तों के विपरीत भुगतान करने में भारी विलंब किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 की विषयवस्तु के प्रत्येक अनुतोष को अस्वीकार एवं विवादित करता है। आवेदिका द्वारा धारा-18 के अंतर्गत पुनरीक्षित आधिपत्य दिनांक ब्याज अथवा प्रतिकर के लिये हकदार नहीं है। उसने अनुबंध के खण्डों 1.3, 1.12, 5.7 और 9.3 का उल्लंघन किया गया है और भुगतान में व्यतिक्रम एवं विलेख के लिये ब्याज देने के लिये दायी है तथा अनुबंध के अनुसार भुगतान करने पर ही अनुबंध के तहत आधिपत्य का हकदार है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 के संबंध में लेख किया गया है कि अनावेदक, आवेदिका के कथित ई.एम.आई. परेशानी के आधार पर रूपये दो लाख का दावा प्रबल रूप से विरोध करता है। उक्त अभिकथन पूरी तरह काल्पनिक स्वयं सुविधा एवं विधितः असंधार्य है। यह विधि में स्थापित स्थिति है कि प्रमोटर आबंटिती के तृतीय पक्षकार ऋणदाताओं के साथ वित्तीय प्रबंधन के लिये क्षतिपूर्ति करने हेतु उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदिका के सी.आई.बी.आई.एल स्कोर पुर्नभुगतान क्षमता या अपने स्वयं की लोन प्रतिबद्धताओं से उद्भूत किसी कठिनाई के लिये उत्तरदायी नहीं है और विशेष रूप से स्वतः आवेदिका अनुसूची सी के अंतर्गत समय में भुगतान करने में असफल होकर अनुबंध का उल्लंघन किया गया है। आवेदिका

द्वारा प्रथम दृष्टया प्रकरण उसके पक्ष में सुविधा संतुलन अथवा किसी संभाव्य अपूरणीय क्षति का अस्तित्व दर्शित करने में असफल हुआ है, जिसमें से प्रत्येक अंतरिम अनुतोष के प्रदान करने के लिये पूर्व आज्ञापक शर्त है। त्रयादेशार्थ न्याय शास्त्र का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अंतरिम अनुतोष स्पष्ट एवं प्रवर्तनीय विधिक अधिकार के अभाव में प्रदान नहीं किया जा सकता है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदिका अपने प्रकरण के सिद्ध करने के लिये किसी साक्ष्य को अभिलेख में प्रस्तुत करने में असफल हुआ है। आवेदिका का केवल अभिवचन कोई विधिक अधिकार उसमें विहित नहीं करता है। अपूरणीय हानि का सिद्धांत में क्षति शामिल होगी, जो वास्तविक, आसन्न तथा मौद्रिक हानि द्वारा प्रतिपूरित होने में असमर्थ है। वर्तमान प्रकरण में ऐसी कोई क्षति का अभिवचन तक नहीं किया गया है। केवल इसको ही साबित किया जाये। दावाकृत असुविधा काल्पनिक, बढ़ा-चढ़ाकर की गई है। माननीय उच्च न्यायालय एवं कई उच्च न्यायालयों द्वारा लगातार दोहराया गया है कि अंतरिम अनुतोष उन प्रकरणों में नहीं प्रदान किया जाना चाहिये, जहाँ आवेदिका प्रथम दृष्टया अवैधानिकता, अपूरणीय क्षति या आबद्धकारी सुविधायें संतुलन स्थापित करने में असफल हो जाता है। ऐसे काल्पनिक दावों को स्वीकार करने से अस्वस्थ पूर्वनिर्णय उत्पन्न होंगे एवं विधिपूर्ण विकास में बाधा डालने को केन्द्रित तंगकारी वाद कारण को मजबूत करेंगे। तदनुसार आवेदिका की अंतरिम अनुतोष के लिये प्रार्थना प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किये जाने की दायी है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 17.02.2023 को निष्पादित किया गया है, जो खण्ड-5 के अंतर्गत निम्न रूप से स्पष्टतया अनुबंधित करता है :-

“समय सार है प्रमोटर आधिपत्य प्रमाण पत्र या पूर्णता प्रमाण पत्र या दोनों, यथास्थिति प्राप्त करने के बाद प्रोजेक्ट पूर्ण करने तथा आबंटिती को अपार्टमेंट सुपुर्द करने और आबंटितियों के संघ को सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने के लिये समय सूची से आबद्ध रहेगा। उसी तरह आबंटिती अनुसूची सी में यथा उपबंधित प्रमोटर द्वारा संनिर्माण के पूरा होने के सामानांतर के अधीन अनुबंध के अंतर्गत किशतों का तथा उसके द्वारा देय अन्य बकायों का समय में भुगतान करने तथा अन्य दायित्वों का पूरा करेगा।”

इसके बावजूद आवेदिका भुगतान योजना के अंतर्गत समय में भुगतान करने में बार-बार व्यतिक्रम किया गया है, जो निम्नलिखित सारणी से स्पष्ट है :-

किशत माह	देय दिनांक	देय राशि	जमा दिनांक	विलंब (दिन)
अप्रैल, 2023	30.04.2023	1,62,375 / -	12.05.2023	12
अगस्त, 2023	31.08.2023	1,62,375 / -	12.10.2023	42
सितम्बर, 2023	30.09.2023	1,62,375 / -	12.10.2023	12

दिसम्बर, 2023	31.12.2023	1,62,375 /—	29.01.2024	29
जनवरी, 2024	31.01.2024	1,62,375 /—	25.04.2024	85
फरवरी, 2024	29.02.2024	1,62,375 /—	जमा नहीं	427
मार्च, 2024	31.03.2024	1,62,375 /—	जमा नहीं	396 दिनांक 01.05.2025
अप्रैल, 2024	30.04.2024	1,62,375 /—	जमा नहीं	366 दिनांक 01.05.2025
मई, 2024	31.05.2024	1,62,375 /—	जमा नहीं	335 दिनांक 01.05.2025
जून, 2024	30.06.2024	1,62,375 /—	जमा नहीं	305 दिनांक 01.05.2025

अनुबंध की निम्नलिखित शर्तें सुसंगत होने से प्राधिकरण के सहज विचारण के लिये नीचे दिया गया है :-

अनुबंध का खण्ड-1.12 प्रावधान करता है :-

“परन्तु यह कि यदि आबंटिती किसी राशि जो संदेह है का भुगतान करने में असफल रहता है, वह नियमों में विहित दर से ब्याज का भुगतान करने के लिये दायी होगा।”

अनुबंध का खण्ड-9.3 कथन करता है :-

“(i) आबंटिती एतद् संलग्न अनुसूची सी के भुगतान योजना के तहत या उस संबंध में नोटिस जारी होने के बावजूद से कोई किश्त का भुगतान करने में असफल होने की स्थिति में आबंटिती भुगतान न किये गये राशि पर प्रमोटर को ब्याज भुगतान करने हेतु दायी होगा।”

“(ii) नोटिस के बावजूद लगातार तीन क्रयवर्ती किश्तों को ऊपर लिखित शर्त के अंतर्गत आबंटिती द्वारा व्यतिक्रम की स्थिति में प्रमोटर आबंटन को निरस्त कर सकेगा और इसके बाद यह अनुबंध खंडित हो जायेगा।”

आवेदिका कम से कम ऐसे छह किश्तों के भुगतान के उल्लंघन में है और रेरा अधिनियम, 2016 तथा अनुबंध के उपबंधों के अनुसार उस पर ब्याज देने के लिये दायी है।

खण्ड-7.1 का कथन करता है :-

“प्रमोटर रेरा समय सीमा अर्थात् 31 दिसम्बर, 2024 के अनुसार आधिपत्य सुपुर्द करने का आश्वासन देता है, यदि युद्ध, बाढ़, सूखा के कारण विलंब अथवा असफलता न हो।”

आवेदिका पारस्परिक दायित्वों के उल्लंघन में है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 का आवाहन करने के लिये हकदार नहीं है। इस खण्ड के अनुशीलन मात्र से यह प्रत्यक्ष है कि आधिपत्य की प्रतिबद्धता समय से भुगतान के साथ संबद्ध है और आगे प्राकृतिक आपदा शर्तों के अधीन है है। आवेदिका द्वारा अनुबंध के अंतर्गत अपने आर्थिक दायित्वों का अनुपालन करने में असफल हुई है, अतः रेरा अधिनियम की धारा-18 का आवाहन नहीं कर सकता है, जो आबंटिती पर शर्त है, जो व्यतिक्रम में नहीं है, इसलिये धारा-18 का विधिक संरक्षण उसके प्रकरण में अप्रयोज्य है।

खण्ड-1.3 का उपबंधित करता है :-

“यदि आबंटिती किसी किशत का भुगतान करने में असफल रहता है और तदनुसार उसके फ्लैट का संनिर्माण विलंबित होता है... कर में कोई वृद्धि, सामग्री/भ्रमिक के दरों में वृद्धि को आबंटिती द्वारा सहन किया जायेगा।”

इसलिये आवेदिका की त्रुटि द्वारा कारित सभी बढ़ा हुआ भार वसूली योग्य है, जिसके लिये अनावेदक पृथक परिवाद प्रस्तुत करके दावा करने के अपने अधिकार को आरक्षित करता है।

विक्रय के लिये अनुबंध दिनांक 17.03.2023 से स्पष्ट है कि संपूर्ण विक्रय प्रतिफल अनुसूची 'ग' में यथा संलग्न भुगतान योजना अनुसार जून, 2024 तक या उसके पूर्व आवेदिका द्वारा भुगतान किये जाने की अपेक्षा थी। उक्त अनुबंध के स्पष्ट निर्बंधन के अनुसार आधिपत्य देने का अनावेदक का दायित्व अंतिम देय दिनांक अर्थात् दिसम्बर, 2024 तक भुगतान के छह माह पूर्ण होने के पश्चात् ही उद्भूत हुआ है। अनावेदक, आवेदिका के अपने स्वयं की आपसी दायित्वों की पूर्ति के शर्त एवं अंतर्गत आबंटित इकाई का आधिपत्य सुपुर्द करने के लिये अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करने को हमेशा तैयार रहा है। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका भुगतान करने में बार-बार व्यतिक्रम कारित किया गया है, जिससे प्रत्यक्ष रूप से पक्षकारों के मध्य सहमत समय सीमा का उल्लंघन होता है।

अनावेदक लंबे व्यतिक्रम के लिये आबंटन को निरस्त करने के अनुबंध के खण्ड 9.3 के अंतर्गत अपने अधिकारों को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना एतद् द्वारा प्रयोज्य ब्याज एवं आवेदिका के विलंब के कारण उद्भूत शुल्कों सहित विक्रय प्रतिफल का पूर्ण एवं अग्रिम भुगतान करने की दिनांक से 06 माह के भीतर अपार्टमेंट का आधिपत्य प्रदान करने को स्वयं तैयार होने को दोहराता है। पूर्ववर्ती निवेदनों को विपरीत रूप से प्रभावित किये बिना आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष प्राधिकरण के न्यायाधिकार एवं क्षेत्र में नहीं आता है। आवेदिका द्वारा किया गया दावा, जिसमें अंतरिम मौद्रिक क्षतिपूर्ति एवं मनगढ़त ई.एम.आई कठिनाई का संवितरण शामिल है, न तो सांविधिक ढांचा द्वारा समर्थित है और न ही अधिनियम

की धारा-31 सहपठित धारा-34 के अंतर्गत प्राधिकरण में न्याय निर्णायक अधिकारी क्षेत्र के भीतर ही निहित है, इसलिये परिवाद को खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर परिवाद को मिथ्या, तुच्छ एवं अपरिपक्व के रूप में खारिज करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका को प्रयोज्य ब्याज, शास्ति एवं करों सहित सभी बकाया देयों को भुगतान करने के लिये निर्देशित किये जाने तथा अधिनियम की धारा-18 के अंतर्गत सभी दावा किये गये अनुतोषों को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदिका द्वारा 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 :-** “वॉलफोर्ट हाईट्स-02” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा अपार्टमेंट ए-503 बुक करते हुए दिनांक 17.03.2023 को उभय पक्ष के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है, जिसके अनुसार आवेदिका आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है, आवेदिका द्वारा अनुबंध के अनुसार के भू-संपदा अपार्टमेंट का कब्जा निर्धारित तिथी को नहीं सौंपे जाने की शिकायत करते हुए अधिनियम की धारा-31, नियम 35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अनावेदक द्वारा आवेदन के तथ्यों का प्रतिवाद किया गया है, जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदिका के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदनानुसार दिनांक 31.12.2024 को भू-संपदा का आधिपत्य सौंपा जाना था अभी तक सौंपा नहीं गया है, अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा आवेदन किया गया है कि अनुबंध दिनांक 17.03.2023 की कंडिका 7.1 के अनुसार अपार्टमेंट का कब्जा दिनांक 31.12.2024 को आवेदिका को सौंपा जाना था, आवेदिका द्वारा अनावेदक द्वारा माँग की गई राशि का शत प्रतिशत भुगतान किया जा चुका है, जो कि 44,32,750/- रुपये जबकि भू-संपदा का कुल कीमत 47,57,500/- रुपये है। आवेदिका द्वारा सभी भुगतान 30 दिवस के भीतर किया गया है। चूँकि नियत

तिथि में अनावेदक द्वारा आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-18 नियम-17 के अधीन मय ब्याज आधिपत्य उपलब्ध कराया जाए। उक्त आवेदन एवं तर्क का प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है कि आवेदिका द्वारा बार बार जान-बूझकर भुगतान सूची का उल्लंघन किया गया है एवं माँग अनुसार प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा 4,02,072/- रुपये आवश्यक जी.एस.टी. एवं ब्याज का भुगतान नहीं किया गया है, जो कि अनुबंध के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान किया जाना था, अतः आवेदिका आवेदन निरस्ती योग्य है। आवेदिका द्वारा अनुबंध की कंडिका- 1.13, 1.1.2, 5.7, 9.3 का उल्लंघन किया गया है, आवेदिका द्वारा किश्त भुगतान में निम्नानुसार विलंब किया गया है:-

किश्त माह	देय दिनांक	देय राशि	जमा दिनांक	विलंब (दिन)
अप्रैल, 2023	30.04.2023	1,62,375 / -	12.05.2023	12
अगस्त, 2023	31.08.2023	1,62,375 / -	12.10.2023	42
सितम्बर, 2023	30.09.2023	1,62,375 / -	12.10.2023	12
दिसम्बर, 2023	31.12.2023	1,62,375 / -	29.01.2024	29
जनवरी, 2024	31.01.2024	1,62,375 / -	25.04.2024	85
फरवरी, 2024	29.02.2024	1,62,375 / -	जमा नहीं	427
मार्च, 2024	31.03.2024	1,62,375 / -	जमा नहीं	396 दिनांक 01.05.2025
अप्रैल, 2024	30.04.2024	1,62,375 / -	जमा नहीं	366 दिनांक 01.05.2025
मई, 2024	31.05.2024	1,62,375 / -	जमा नहीं	335 दिनांक 01.05.2025
जून, 2024	30.06.2024	1,62,375 / -	जमा नहीं	305 दिनांक 01.05.2025

**अधिनियम की धारा-18 (1) का उद्धरण निम्नानुसार 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।

परंतु जहाँ किसी आबंटिती का परियोजना के प्रत्याहरण का आशय नहीं है, वहाँ संप्रवर्तक द्वारा उसे कब्जा सौंपे जाने तक विलंब के प्रत्येक मास के लिए उस दर पर जो विहित की जाए ब्याज का संदाय किया जाएगा।

अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है कि अनावेदक द्वारा किश्त भुगतान में विलंब किया गया है, इसलिए आवेदिका ब्याज भुगतान की दायीं है। आवेदन आवेदिका द्वारा किया गया है, यदि अनावेदक द्वारा आवेदिका के किश्त भुगतान में व्यतिक्रम करने के कारण ब्याज की पात्रता रखता है, उस स्थिति में अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करना चाहिए। अनुबंध की कंडिका-7.1 के अनुसार आधिपत्य मयआधिपत्य प्रमाण पत्र उपलब्ध कराने की नियत तिथि 31.12.2024 थी, निर्धारित तिथि पर अनावेदक आधिपत्य उपलब्ध कराने में असफल रहा है, अतः अधिनियम की धारा-18(1) के अनुसार आधिपत्य उपलब्ध करवाने की अवधि तक प्राप्त प्रतिफल पर आवेदिका ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है।

### **अनुबंध की कंडिका-02 MODE OF PAYMENT :-**

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction milestones, the Allottee shall make all payments, on written or oral demand by the Promoter, within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan (Schedule C) through A/c Payee cheque/demand draft/bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of Chhattisgarh Project (I) Pvt. Ltd payable at Raipur, Chhattisgarh.

अनावेदक प्राधिकरण का यह समाधान करने में असमर्थ रहा है कि अनावेदक द्वारा लागत राशि की शेष राशि के संबंध में आवेदिका को माँग प्रेषित किया गया, जिसका भुगतान आवेदिका द्वारा जान-बूझकर नहीं किया गया। जबकि अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा आवेदिका को माँग पत्र प्रेषित किया जाना था। अतः आवेदिका को भुगतान करने में व्यतिक्रम के लिए प्राधिकरण द्वारा जिम्मेदार ठहराया नहीं जा सकता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक, आवेदिका को भुगतान किए गए प्रतिफल 44,32,750/- रुपये पर अधिनियम की धारा-18 नियम-17 के अधीन दिनांक 31.12.2024 से दिनांक 30.06.2025 अर्थात् 06 माह के लिए ब्याज दर भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर 2,46,018/-रुपये ब्याज 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
  2. आवेदिका, अनावेदक को भू-संपदा की लागत मूल्य 47,57,500/- में से भुगतान की गई राशि 44,32,750/-रुपये घटाकर शेष राशि 3,24,750/-रुपये 15 दिवस के भीतर अनावेदक को भुगतान करें।

3. अनावेदक, आवेदिका को मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आधिपत्य 30 जून, 2025 तक उपलब्ध न करवाने की स्थिति में आधिपत्य प्रदान करने तक प्रतिमाह 44,007 / –रूपये मासिक ब्याज राशि का भुगतान करें।

सही / –  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / –  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष