



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02758

— समक्ष —

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

श्री अनिल बंछोर, पिता—स्व. श्री बृजराज बंछोर,
पता—148/2, स्टेशन रोड,
तात्यापारा चौक, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
पता—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सम्यक् जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-02”, रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—09/07/2025)

आवेदक श्री अनिल बंछोर, पिता—स्व. श्री बृजराज बंछोर, निवासी—148/2, स्टेशन रोड, तात्यापारा चौक, रायपुर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-02” रायपुरा, रायपुर में अनावेदक द्वारा किये गये विज्ञापन तथा प्रचार-प्रसार के आधार पर फ्रीहोल्ड कॉमर्शियल कम आवासीय भूखण्ड निविदा दस्तावेज अनुसार क्रय करने हेतु निर्धारित बुकिंग फार्म के माध्यम से दिनांक 22.04.2015 को आवेदन किया गया था। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 07.05.2015 के माध्यम से आवेदक को भूखण्ड क्रमांक—ए-103 क्षेत्रफल—4079.05 वर्गफीट 1531 रूपये प्रति वर्गफीट की दर से दिनांक 08.05.2015 को रूपये 6,03,700/- तथा रूपये 20,803/- दिनांक 15.05.2015 को कुल रूपये 6,24,503/- का भुगतान अनावेदक को किया गया। अनावेदक द्वारा दिनांक 07.05.2015 के माध्यम से

आवेदक को सूचित किया गया था कि भूखण्ड क्रमांक-ए-103 माप-4079.05 वर्गफीट के लिये कुल प्रति प्रतिफल रूपये 62,45,026/- में आवेदक को आबंटित किया गया। भूखण्ड क्रमांक-ए-103 को क्रय करने हेतु भुगतान के संबंध में आवेदक द्वारा एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड से रूपये 47,00,000/- बैंक ऋण प्राप्त किया गया था, जिसके संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र भी आवेदक द्वारा अनावेदक से प्राप्त किया गया था। आबंटन पत्र दिनांक 07.05.2015 के खण्ड 1(ख) एवं 1(ग) से स्पष्ट है कि भूखण्ड का आधिपत्य एवं विक्रय विलेख पंजीयन जून, 2017 तक भूखण्ड क्रमांक-ए-103 के लिये निष्पादित करने को सहमति हुई थी। परन्तु इसके विपरीत रूपये 62,45,827/- के भुगतान के बावजूद नहीं किया गया है, जो भूखण्ड क्रमांक-ए-103 के लिये संपूर्ण प्रतिफल से अधिक है। उपरोक्त प्रतिफल का संपूर्ण भुगतान करने के पश्चात् आवेदक द्वारा अपने पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादिन करने की अनावेदक से लगातार निवेदन करता रहा तथा इसके लिये उसके कार्यालय में लगातार जाता रहा है। तथापि अनावेदक, आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने का आवेदक को सदैव मिथ्या आश्वासन दिया गया था। तथापि आज दिनांक तक कुछ नहीं किया गया है। अनावेदक, आवेदक से प्रतिफल का 100 प्रतिशत से अधिक प्राप्त करने के पश्चात् भी आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 12.10.2019, 12.10.2020 तथा 26.03.2021 के माध्यम से प्रस्तावित भूखण्ड को भौतिक रूप से सत्यापित करने या दिखाने का अनावेदक से निवेदन किया गया था। आवेदक द्वारा भूमि के सीमांकन उस समय तक नहीं होने के लिये भी पूछा था। कई अवसरों में तथा अनावेदक के कार्यालय में व्यक्तिगत रूप से जाने पर यह पाया गया है कि भूमि जिस पर प्रस्तावित भूखण्ड है, सुपुर्द करने के लिये तैयार नहीं है। क्योंकि अनावेदक द्वारा अभी तक भूखण्डों का काटा जाना प्रारंभ तक नहीं किया गया है तथा उपरोक्त स्थल में अनावेदक द्वारा लंबे समय तक कोई कार्य प्रारंभ नहीं किया गया था और आबंटन पत्र जारी होने के 8 वर्षों से अधिक होने के पश्चात् भी संबद्ध भूखण्ड सुपुर्दगी की स्थिति में नहीं है।

आवेदक द्वारा कई पत्राचार, निवेदन एवं शिकायत करने के पश्चात् अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 03.06.2022 को रूपये 7,14,339/- का भुगतान भूखण्ड क्रमांक-ए-103 के लिये दिनांक 25.06.2022 क करने को जारी किया गया था। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 27.07.2022 द्वारा पुनः आवेदक को रूपये 7,14,339/- आवेदक द्वारा कथित विलंबित भुगतान के लिये ब्याज के रूप में जमा करने के लिये स्मरण पत्र प्रेषित किया गया था। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि आबंटन पत्र दिनांक 07.05.2015 में विलंबित किश्तों के लिये अनावेदक को ब्याज भुगतान के लिये कोई ऐसा प्रावधान नहीं दिया गया है और वर्तमान प्रकरण में अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से स्वतः आवेदक से अतिरिक्त ब्याज लेने के लिये

मनमानी शक्तियाँ निहित कर लिया गया है, जो संबद्ध भूखण्ड तथा संबद्ध प्रोजेक्ट का विकास करने में अपनी असफलता छिपाने के उद्देश्य से केवल असदभावपूर्ण आशय से पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन विलंब करने के लिये किया गया है। क्योंकि आवेदक द्वारा संविदा के अपने भाग का निष्पादन करने के लिये सदैव तैयार और इच्छुक रहा है। अनावेदक के अधिकृत कर्मचारियों के लापरवाहीपूर्ण व्यवहार से मजबूत होकर आवेदक ब्याज सहित जमा राशि को प्रभावी विधियों के अनुसार वापस करने का निवेदन किया गया था। इस तथ्य पर भी विचार किये बिना कि आवेदक द्वारा रूपये 3,75,617/- ब्याज के रूप में भुगतान किया गया है। क्योंकि आंशिक राशि ऋण से प्राप्त की गई थी। अनावेदक इस तथ्य को विचार में लेने में पूरी तरह असफल हुआ है। प्रश्नगत भूखण्ड आवेदक द्वारा अपना मकान निर्मित करने के लिये क्रय कर रहा है, परन्तु सभी व्यर्थ रहा और अनावेदक के जान-बूझकर किये गये लापरवाही के परिणामस्वरूप से हुआ है, जिसके लिये अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार क्षतिपूर्ति का भुगतान करने के लिये दायी है। अनावेदक के लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदक को अनावेदक से एन.ओ.सी. प्राप्त करने के पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड को खरीदने के लिये लिये गये बैंक ऋण अतिरिक्त ब्याज भी भुगतान करना पड़ा था। आवेदक द्वारा संनिर्माण नहीं किया जा सका था। क्योंकि भूमि का आधिपत्य अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया था। अनावेदक को इन्द्रप्रस्थ फेस-02 को भूमि विकसित करके आबंटिती को सुपुर्द करना है। परन्तु आज दिनांक तक कोई ऐसा विकास नहीं किया गया है। अनावेदक के लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदक को अतिरिक्त ब्याज का भुगतान करना पड़ा। अनावेदक ब्याज सहित राशि आवेदक को वापस करने के लिये दायी है। अनावेदक द्वारा किये गये आबंटन के अनुसार प्रस्तावित भूमि 02 वर्ष की समय सीमा के भीतर विकसित और आवेदक को सुपुर्द की जायेगी, तथापि 08 वर्षों से अधिक व्यतीत होने पर भी कोई ऐसी गतिविधि नहीं की गई है। अनावेदक, आवेदक से ब्याज ले रहा है। जबकि गलती उसकी तरफ से है। विधि के विरुद्ध होने तथा अनावेदक के स्थापन के उद्देश्य को असफल करने से न केवल ऐसा व्यवहार अनावेदक की छवि को धूमिल करता है, अपितु सरकार की छवि भी प्रभावित होती है, जिसे विधि के अनुसार कठोरतापूर्वक निराकरण किया जाना चाहिये। अनावेदक के लापरवाही व्यवहार से पूर्व ही आवेदक को भारी वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा तथा उत्पीड़न हुआ है, जिससे प्राधिकरण की शरण में आने को आबद्ध हुआ है।

अनावेदक द्वारा आवेदक को रूपये 7,14,339/- ब्याज का भुगतान करने को कहते हुये पत्र दिनांक 03.06.2022 एवं 27.07.2022 आवेदक के पक्ष में वाद कारण प्रारंभ होने के चिन्ह है। यथा स्पष्ट रूप से अनावेदक, आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित न करने के अपने आशय को

औपचारिक रूप से आवेदक को सूचित किया गया था। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है कि आवेदक के पक्ष में भूखण्ड क्रमांक-ए-103 का पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार भूखण्ड क्रमांक-ए-103 का आधिपत्य सौंपने तक ब्याज का भुगतान आवेदक को करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा बैंक ऋण के रूप में भुगतान किया गया है, जिसके लिये रुपये 3,75,617/- रुपये ब्याज का भुगतान करना पड़ा है, ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 10,00,000/- दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने हेतु अनुतोष चाहा गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि परिवाद की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु सत्य है, इसलिये स्वीकार है। यह सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण के अधिकरण के रूप में रायपुर शहर के विकास के लिये 1963 से नगरीय विकास प्राधिकरण है। यह भी सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि रायपुर विकास प्राधिकरण "इन्द्रप्रस्थ" का विकास कर रहा है, जिसका लक्ष्य विश्वस्तरीय सुविधाओं को प्रदान करके बेहतर आधारीक संरचना तथा वातावरण के साथ नगर क्षेत्र का विकास करना है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4(ii) की विषयवस्तु सत्य एवं यथार्थ होने से पूरी स्वीकार है। यह सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि अनावेदक द्वारा विज्ञापनों एवं संवर्धनों के आधार पर आवेदक "इन्द्रप्रस्थ योजना फेस-02" रायपुरा, रायपुर में आवासीय, व्यवसायिक व मिश्रित प्रयोजन हेतु भूखण्डों का विकास किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4(iii) की विषयवस्तु सत्य एवं यथार्थ है, इसलिये पूरी तरह स्वीकार है। आवेदक द्वारा अनावेदक की प्रक्रिया के अनुसार दिनांक 07.05.2015 द्वारा निविदा दस्तावेज क्रय किया गया था। बुकिंग फार्म दिनांक 22.05.2015 द्वारा व्यवसायिक सह-आवासीय भूखण्ड के बुकिंग के लिये आवेदन किया गया था। अनावेदक द्वारा विहित भूखण्ड क्रमांक-ए-103 माप 4079.05 रुपये 1531/- प्रति वर्गफीट की दर से अनावेदक के पास कुल 6,24,503/- जमा किया गया था। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4(iv) की विषयवस्तु सत्य एवं यथार्थ है, इसलिये पूरी तरह स्वीकार है। अनावेदक द्वारा दिनांक 07.05.2015 को आवेदक को सूचित किया गया था कि भूखण्ड क्रमांक-ए-103 माप 4079.05 वर्गफीट आवेदक को कुल प्रतिफल रुपये

62,45,026/- में आबंटित किया गया था। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4(v) की विषयवस्तु सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि भूखण्ड क्रमांक-ए-103 को खरीदने के लिये भुगतान के संबंध में आवेदक एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड से रुपये 47 लाख बैंक ऋण प्राप्त किया गया था, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया था। अनावेदक द्वारा परिवाद की कंडिका-4(vi) की विषयवस्तु आंशिक रूप से सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि विक्रय विलेख का पंजीयन तथा भूखण्ड का आधिपत्य अभी तक नहीं किया गया है। यह मिथ्या एवं छलपूर्ण होने से इंकार है कि आबंटन पत्र दिनांक 07.05.2015 के खण्ड-1(ख) एवं 1(ग) के अनुसार भूखण्ड का आधिपत्य तथा विक्रय का पंजीयन ए-103 के लिये जून, 2017 तक निष्पादित करने को सहमति हुई थी। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि खण्ड-1(ख) स्पष्ट रूप से कथन करता है कि रुपये 46,83,770/- की 75 प्रतिशत की शेष राशि 24 समान किशतों में भुगतान किया जायेगा, जिसमें प्रत्येक किशत रुपये 1,95,157/- की होनी थी और प्रत्येक माह के 10 तारीख को भुगतान होनी थी। प्रथम किशत एवं अंतिम किशत की दिनांक 10.07.2015 से प्रारंभ होकर 10.06.2017 स्पष्ट रूप से उल्लेखित है।

खण्ड-1(ग) में उल्लेखित है कि 21 किशतों के भुगतान के पश्चात् अनावेदक अंतिम तीन किशतों के भुगतान के लिये आवेदक को सूचित करेगा और उसके बाद ही भुगतान के बाद विक्रय विलेख निष्पादित किया जायेगा तथा आधिपत्य सौंपा जायेगा। उपरोक्त दोनो खण्डों में कहीं भी अनावेदक द्वारा उल्लेख नहीं किया गया है कि निष्पादन की दिनांक जून, 2017 होगी। परिवाद की कंडिका-4(vii) की विषयवस्तु मिथ्या एवं छलपूर्ण होने से अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि प्रतिफल का संपूर्ण भुगतान होने के पश्चात् अनावेदक, आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये आवेदक को सदैव मिथ्या आश्वासन दिया गया, परन्तु कोई परिणाम नहीं निकला। क्योंकि आज दिनांक आवेदक से 100 प्रतिशत से अधिक प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् अनावेदक आवेदक के पक्ष में निष्पादित करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनावेदक के खाता विवरण को देखना सुसंगत है, जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि अनावेदक रुपये 62,45,827/- के भुगतान को स्वीकार करता है, परन्तु विलंबित भुगतान के लिये ब्याज की राशि रुपये 7,14,339/- आवेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हो सका है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(viii) की विषयवस्तु आंशिक रूप से सत्य है, इसलिये आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। यह सत्य और सही होने के कारण स्वीकार की जाती है कि आवेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.10.2019, 12.10.2020 और 26.03.2021 के माध्यम से अनावेदक को प्रस्तावित भूखण्ड और भूमि

के सीमांकन का भौतिक सत्यापन करने या दिखाने के लिये कहा था। हाँलाकि यह झूठा और टालमटोल करने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि प्रस्तावित भूखण्ड सौंपने के लिये तैयार नहीं है। क्योंकि अनावेदक द्वारा भूखण्डों की कटाई अभी तक प्रारंभ नहीं की गई है और आवेदक द्वारा उपरोक्त स्थल पर लंबे समय से कोई काम प्रारंभ नहीं किया गया है। आबंटन पत्र जारी करने के 8 वर्ष से अधिक समय पश्चात् भी संबंधित भूखण्ड सौंपने की स्थिति में नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ix) की विषयवस्तु सत्य और सही है, इसलिये इसे पूर्णतः स्वीकार किया जाता है। यह सत्य होने के आधार पर स्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-ए-104 के लिये दिनांक 25.06.2022 तक रूपये 7,14,339/- का भुगतान करने के लिये पत्र दिनांक 03.06.2022 जारी किया गया। यह भी सत्य और सही होने के आधार पर स्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.07.2022 के माध्यम से आवेदक को फिर से एक शेष पत्र भेजा गया, ताकि आवेदक द्वारा किये गये कथित विलंबित भुगतान के लिये ब्याज के रूप में रूपये 7,14,339/- जमा किये जा सकें। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(x) के संबंध कथन किया गया है कि दिनांक 07.05.2015 के आबंटन पत्र में विलंबित भुगतान पर ब्याज के लिये कोई खण्ड का उल्लेख नहीं किया गया था, परन्तु आबंटन के लिये नियम और शर्तों में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि प्रत्येक विलंबित भुगतान पर ब्याज लगाया जायेगा। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि खाता विवरण को पुनः देखने से स्पष्ट है कि दिनांक 10.07.2015 से 10.07.2017 के मध्य भुगतान की जाने वाली किश्तों का भुगतान अत्यधिक विलंब से किया गया तथा दिनांक 06.08.2015 से 10.06.2019 के मध्य भुगतान किया गया, इसलिये आवेदक पर लगाया गया ब्याज न्यायोचित प्रकृति का है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xi) की विषयवस्तु झूठी और टालमटोल वाली है, इसलिये इसे पूरी तरह से इंकार किया जाता है। यह इंकार किया जाता है कि अनावेदक के अधिकारियों के लापरवाही के मजबूर होकर आवेदक द्वारा नियम के अनुसार ब्याज सहित जमा की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया गया। यह भी इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा इस तथ्य पर विचार करने में भी बुरी तरह विफल रहा है कि आवेदक द्वारा अपना मकान बनाने के लिये विचाराधीन भूखण्ड खरीदा जा रहा था। लेकिन सब व्यर्थ गया और यह सब अनावेदक की जान-बूझकर की गई लापरवाही का नतीजा है, जिसके लिये अनावेदक रैरा अधिनियम के अनुसार मुआवजा देने के लिये भी उत्तरदायी है। यह न जानने के कारण इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा रूपये 3,75,617/- ब्याज के रूप में भुगतान किया गया है। क्योंकि आंशिक राशि ऋण से प्राप्त की गई थी। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xii) की विषयवस्तु झूठी और टालमटोल वाली है, इसलिये इसे पूरी तरह इंकार किया जाता है। इस बात से

इंकार किया जाता है कि अनावेदक की लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदक को अनावेदक से एन.ओ.सी. प्राप्त करने के पश्चात् संबंधित भूखण्ड की खरीद के लिये बैंक ऋण अतिरिक्त ब्याज भी भुगतान करना पड़ा था। आवेदक द्वारा संनिर्माण नहीं किया जा सका था। क्योंकि भूमि का आधिपत्य अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया था। अनावेदक को इन्द्रप्रस्थ फेस-02 को भूमि विकसित करके आबंटिती को सुपुर्द करना है। परन्तु आज दिनांक तक कोई ऐसा विकास नहीं किया गया है। अनावेदक के लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदक को अतिरिक्त ब्याज का भुगतान करना पड़ा। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक, आवेदक को ब्याज सहित राशि आवेदक को वापस करने के लिये उत्तरदायी है। यह दोहराया जाता है कि आवेदक निर्धारित समय के भीतर संपूर्ण राशि का भुगतान करने के लिये बाध्य था और विलंबित भुगतान पर ब्याज की राशि का भुगतान करने के लिये भी बाध्य था, जो आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, इसलिये अनावेदक, आवेदक को ब्याज का भुगतान करने के लिये बाध्य नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiii) की विषयवस्तु के संबंध में कथन किया गया है कि यह साबित करना आवेदक पर है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य निष्पादित समझौता या अनुबंध मूलतः अनुचित है और यदि ऐसा समझौता या अनुबंध या उसकी शर्तें अपने आप में किसी एक पक्ष के लिये कठोर, दमनकारी या अनुचित है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiv) की विषयवस्तु झूठी और काल्पनिक के कारण अस्वीकार किया जाता है। इस बात से इंकार किया जाता है कि आबंटन के अनुसार प्रस्तावित भूमि 02 वर्ष की समय सीमा के भीतर विकसित और आवेदक को सुपुर्द की जायेगी, तथापि 08 वर्षों से अधिक व्यतीत होने पर भी कोई ऐसी गतिविधि नहीं किया गया है। यह भी झूठा और टालमटोल करने वाला है कि अनावेदक, आवेदक से ब्याज ले रहा है। जबकि गलती उसकी तरफ से हुई है। इसके बावजूद यह विधि के विरुद्ध होने तथा अनावेदक के स्थापना के उद्देश्य को विफल करता है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा ऐसा कोई कार्य किया गया है, जिससे न केवल अनावेदक की छवि को खराब हुई है, बल्कि सरकार की छवि भी धूमिल हुई है, जिसके साथ कानून के अनुसार सख्ती से निपटा जाना चाहिये। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xv) की विषयवस्तु झूठी एवं स्व-काल्पनिक होने से इंकार किया जाता है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक के लापरवाही व्यवहार के कारण आवेदक का पूर्व ही गंभीर वित्तीय नुकसान, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है, जिसके कारण उसे प्राधिकरण की शरण लेनी पड़ी है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvi) की विषयवस्तु झूठी और काल्पनिक के कारण अस्वीकार किया जाता है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को दिनांक 03.06.2022 और 27.07.2022 को भेजे गये पत्र जिसमें रुपये

7,14,339/- का ब्याज देने के लिये कहा गया है। आवेदक के पक्ष में कार्यवाही के कारण की प्रारंभ को चिन्हित करता है। क्योंकि जाहिर है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को औपचारिक रूप से आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित न करने के अपने इरादे से अवगत कराया गया था। यह उल्लेख करना उचित है कि उपरोक्त पत्रों में अनावेदक द्वारा जारी आबंटन पत्र की शर्तों में निर्दिष्ट शर्तों को दोहराया गया है, जिसमें काफी समय बीत जाने के बावजूद आवेदक शर्तों का पालन करने में विफल रहा है, इसलिये अनावेदक के पास आबंटन को रद्द करने और रुपये 6,03,700/- की सुरक्षा राशि जब्त करने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं बचा है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 के संबंध में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा धन वापसी की मांग की थी, इसलिये आवेदक सुरक्षा राशि जब्त करने के पश्चात् उसी का हकदार है। जहाँ तक आवेदक द्वारा कथित रूप से प्राप्त किये जाने वाले ब्याज का प्रश्न है, आवेदक को उसका दावा करने का कोई अधिकार नहीं है। क्योंकि यह आवेदक ही है, जो आबंटन पत्र के नियमों और शर्तों का पालन करने में विफल रहा है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने तथा बिना ब्याज की पैसा वापस प्राप्त करने हेतु आवेदक को निर्देशित 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:-

(i) क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?

(ii) क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?

(iii) 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 "इंद्रप्रस्थ फेस-02" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो पंजीयन क्रमांक PCGRERA270618000847 द्वारा प्राधिकरण में पंजीकृत है, अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में वाणिज्यिक सह-आवासीय प्लॉट क्रमांक-ए-103 क्षेत्रफल 4079.05 वर्गफीट @ 1531 प्रतिवर्गफीट लागत मूल्य से बुक करते हुए आबंटिती है। आवेदक के आवेदन अनुसार आवेदक द्वारा उक्त भू-संपदा का प्रतिफल रुपये 62,45,827/- अनावेदक को भुगतान कर चुका है, जिसे जवाब की कंडिका-10 में अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, किंतु अतिरिक्त कथन किया गया है कि विलंबित भुगतान हेतु ब्याज 7,49,339/- रुपये का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं

किया गया है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किए जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करते हुए आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादन देते हुए अनावेदक से आधिपत्य प्रदान करवाया जाए। जिस पर अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, इस प्रकार उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी विक्रय विलेख निष्पादन न होने एवं आधिपत्य प्राप्त न होने प्रतिफल भुगतान में विवाद की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** चूंकि पूर्ण प्रतिफल प्राप्त हो चुका है एवं विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है, न ही प्रतिफल की वापसी की गई है, अतः परिवेदना का कारण निरंतर एवं सतत् रूप से विद्यमान है, अस्तु प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) क्या अपेक्षित प्रतिफल का भुगतान आवेदक द्वारा किया जा चुका है? के विनिश्चयन का आधार:-

जवाब की कंडिका-10 के अनुसार यह स्वीकृत तथ्य है कि 62,45,827/- रूपये आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रतिफल के रूप में भुगतान किया जा चुका है, यद्यपि अनावेदक का कथन है, कि विलंबित भुगतान हेतु ब्याज 7,14,339/-रूपये का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, अनावेदक का जवाब है, कि यद्यपि आबंटन पत्र दिनांक 07.05.2015 में विलंबित भुगतान के लिए ब्याज का उल्लेख नहीं है, किंतु आबंटन के नियम एवं शर्तों में यह स्पष्ट उल्लेख है, कि विलंबित भुगतान के लिए ब्याज अधिरोपित किया जाएगा। दिनांक 10.07.2015 से दिनांक 10.07.2015 तक भुगतान करना था, किंतु दिनांक 10.06.2019 को भुगतान किया गया जो कि एक लंबा विलंब है, जिसके लिए अधिरोपित ब्याज न्यायोचित है। रायपुर विकास प्राधिकरण के पत्र क्रमांक/4860/रा.शा./विप्र/2015, दिनांक 07.05.2015 की कंडिका 1 बी के अनुसार 4683770 रूपये 24 समान किश्त में जमा कराया जाना था, प्रथम किश्त दिनांक 10.07.2015 एवं अंतिम किश्त दिनांक 10.06.2015 को देय थी। कंडिका-1 सी के अनुसार 21 किश्तों की राशि जमा होने के पश्चात् अंतिम किश्तों जमा होने के संबंध में प्राधिकरण द्वारा पृथक से सूचना दी जाएगी। सूचना मिलने के उपरांत ही मांगी गई राशि जमा करने के पश्चात् विक्रय विलेख का निष्पादन किया जाएगा। तदुपरांत भूखंड का आधिपत्य सौंपा जाएगा। कंडिका-03 के अनुसार "निविदा की शर्त की कंडिका क्रमांक 13 की शर्त अनुसार निर्धारित समय पर राशि

जमा नहीं करने पर आबंटन निरस्त कर धरोहर राशि प्राधिकरण के पक्ष में राजसात कर ली जाएगी इसके लिए प्राधिकरण द्वारा अलग से कोई सूचना नहीं दी जाएगी एवं शेष राशि बिना ब्याज के वापस कर दी जाएगी। इस संबंध में कोई अभ्यावेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा और न ही निविदादाता द्वारा किसी भी न्यायालय में इस संबंध में कोई वाद प्रस्तुत किया जा सकेगा।” आबंटन ज्ञापन के टीप के अनुसार “यदि आबंटिती द्वारा ऊपर दर्शायी गई कंडिका ‘बी’ में समयावधि के पूर्व किसी भी किश्त का भुगतान निर्धारित तिथी के पूर्व किया जावेगा तो जितने समय पूर्व राशि जमा करायी जावेगी उसके अनुसार प्रतिदिन की दर से गणना कर (Pro Rata Basis पर) 12 प्रतिशत वार्षिक की छूट प्राप्त होगी। किंतु अंतिम 03 किश्तों पर कोई छूट प्राप्त नहीं होगी।” आवेदक द्वारा दिनांक 10.06.2019 को प्रतिफल का भुगतान किया गया है, किंतु ब्याज की माँग अनावेदक द्वारा दिनांक 03.06.2022 को ब्याज की माँग की गई है, अपने आबंटन के शर्तों का स्वतः पालन अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अतः उक्त ब्याज की माँग करना न्यायोचित नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांतः-

‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindam Raghavan (2019)** 5 SCC 725, Hon’ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-

‘6.7. A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08.05.2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of such one-sided clauses in an agreement constitutes an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protections Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder.’

7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyer’s agreement dated 08.05.2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat Purchaser. The Appellant/Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual terms तथा Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 Hon’ble Supreme Court laid down the following judicial precedent that the term of the agreement authored by the developer does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developers to comply with the contractual obligation to

provide that house with the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of service व भारतीय संविदा अधिनियम -1872 की धारा-23 के प्रकाश में अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि आवेदक द्वारा ब्याज राशि जमा नहीं किए जाने के कारण विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया गया एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) क्या आवेदक प्रतिमाह आधिपत्य सौंपने में विलंब एवं विक्रय विलेख निष्पादन हेतु ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है? के विनिश्चयन का आधार:-

माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के अपील क्रमांक 226/2024 रायपुर विकास प्राधिकरण विरुद्ध मेसर्स भुजधारी प्रापर्टीज प्रा.लि. में पारित आदेश दिनांक 03.07.2024 के हेड नोट-03 एवं 04 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

03. If the promoter fails to give the possession of a plot in as as whole developed project iwthin reasonable time to the allottee then he is not entitled to get any surcharge from the allottee.

04. If the promoter fails to give the possession of a plot in as whole developed project within reasonable time to the allottee then the allottee is entitled to get interest per annum from the delay till handling over the possession of the plot in as as whole developed project from the promoter.

माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. बिलासपुर का मिसलेनिएस अपील क्रमांक-48, 49, 50, 51, 52 लगायत 60, तनु कंस्ट्रक्शन विरुद्ध अन्य में पारित आदेश दिनांक 26.04.2024 की कंडिका 16 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

Reading of Section 31 and Section 79 together and the facts which are involved in these cases would show that the appellant/promottee though obtained the amount from the different allottees to give them 1BHK constructed house but since nothing transpired on the site on the ground level to the subjective satisfaction of the allotteesas the construction even did not started, few of them the allottees stopped the payment of installment. It is obvious that if nothing transpired despite paymentof lakhs of rupees, the allottee cannot be expected to sit at the fence to see the happening of failure. Thereafter when the allottee knocked the door of RERA to pull back from brinks, the promoter instead of any promise to complete came out with a defence that RERA has no jurisdiction until the entire amount is paid, the complaint cannot be entertained as one eyed askance. It is not expected that the entire consideration of the construction even if paid and construction is not raised, the allottee would be a dormant spectator and would be in hope to stich

up a rain bow-castle. A construction obviously can be seen and can be evaluated, if no construction has been made on the site, the the promoter who was taking the money from the allottees was required to justify his action as it would be deemed to be an ongoing project to apply the provisions of the Act 2016.

शीर्ष नोट का उद्धरण निम्नानुसार है:—

1. The RERA will cover ongoing projects, which commenced prior to Act in respect of which completion certificate has not been issued.
2. It is not expected that entire consideration of construction even if paid and construction is not raised, the allottee would remain dormant spectator sitting on the fence and would be in hope to stich up a rainbow castle.

उपर्युक्त न्याय दृष्टांत के प्रकाश में यह स्पष्ट है, कि आवेदक प्रश्नगत भू-संपदा का अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादन करते तक प्रतिमाह विलंब हेतु ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है, इस संबंध में अधिनियम की धारा-18(1)(क) 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।

7. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक, आवेदक के पक्ष में इंद्रप्रस्थ भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्लॉट ए-103, क्षेत्रफल 4079.05 वर्गफीट का विक्रय-विलेख निष्पादित करें।
 2. अनावेदक विक्रय-विलेख निष्पादन होते तक आवेदक को प्रतिमाह 05 तारीख तक भुगतान किए गए प्रतिफल रूपये 62,45,827/- 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 57,774/- रूपये भुगतान करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष