छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02752**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती सरिता गोयल, पति–श्री देवेन्द्र कुमार गोयल,
पता–फ्लैट क्रमांक–416, वैभव वाटिका,
सरदार वल्लभ भाई पटेल नगर,
जामनीपाली, जिला–कोरबा (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स डी.बी. वेन्चर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री धीरेन्द्र बाजपेयी,
पता–परशुराम चौंक के पास, गौरवपथ,
चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''डी.बी. तनिष्क'', सिवनी चौंक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270419000965

आदेश
(दिनाँक–04/07/2025)

आवेदिका श्रीमती सरिता गोयल, पति–श्री देवेन्द्र कुमार गोयल, पता–फ्लैट क्रमांक–416, वैभव वाटिका, सरदार वल्लभ भाई पटेल नगर, जामनीपाली, जिला–कोरबा (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक द्वारा विकसित ''डी.बी. तनिष्क'' प्रोजेक्ट में निर्दोष एवं सद्भाविक आबंटिती है। आवेदिका को अनावेदक द्वारा दिये गये वचनों पर आधारित होकर रूपये 6,00,000/– के कुल विक्रय प्रतिफल के लिये विक्रय अनुबंध दिनाँक 11.06.2019 निष्पादित किया गया था तथा भूखण्ड क्रमांक–ई–50 के लिये संनिर्मित क्षेत्रफल 1200 वर्गफुट हेतु सदिच्छा में संनिर्माण हेतु रूपये 9,25,000/– का भुगतान करने को सहमत होकर संनिर्माण

अनुबंध दिनाँक 20.06.2019 को निष्पादित किया गया था। इसके पश्चात् भूखण्ड क्रमांक–ई–50 क्षेत्रफल 787.63 वर्गफीट के लिये कुल विक्रय प्रतिफल रूप्ये 6,00,000/– के लिये आवेदिका के नाम से पंजीकृत विक्रय विलेख दिनाँक 13.08.2019 निष्पादित किया गया था। आवेदिका द्वारा अनावेदक के वचन अनुसार संपूर्ण ईमानदारी एवं विश्वास प्रदर्शित करते हुये अनुबंध में उपवर्णित सभी वित्तीय दायित्वों एवं शर्तों का अनुपालन किया गया है। अनावेदक द्वारा अनुबंधों को निष्पादित करते हुये अभिव्यक्त आश्वासनों को दिया गया था कि आवेदिका को आबंटित इकाई पूरी तरह तैयार करके एवं संनिर्माण अनुबंध दिनाँक के 30 महीनों के भीतर अर्थात् दिसम्बर, 2021 तक प्रदान कर दिया जायेगा। तथापि आबंटितियों को धोखा देने तथा गुमराह करने के लिये दोनो अनुबंधों में जान–बूझकर भिन्न निष्पादन दिनाँकों को अन्तः स्थापित कर दिया गया है। यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि अनुबंध एक ही दिनाँक को निष्पादित किये गये थे, यह तथ्य स्टाम्प नम्बर तथा जारी होने के दिनाँक से प्रत्यक्ष है। मिथ्या निरूपण के कृत्य से पूरी तरह स्थापित है कि कपटपूर्ण तथा बेईमानीपूर्ण आशय अनावेदक का प्रारंभ से ही था। विक्रय अनुबंध के अनुसार आवेदिका संनिर्मित इकाई में निम्नलिखित आश्वासन दिया गया था :–

नीव एवं सुपर ढांचाः– चारफीट की गहराई तक नीव के लिये खुदाई आर.सी.सी. नीव कॉलम सहित आर.सी. सी. ढाँचा की संरचना, बीम एवं स्लैब सभी खण्ड एवं मुख्य दीवाले प्रथम श्रेणी ईटों की सीमेंट मसाला से बनी होगी। दोनो तरफ प्लास्टर किया जायेगा तथा बाहर एवं भीतर पेन्ट से परिष्कृत किया जायेगा।

खिड़की एवं दरवाजा :– सभी दरवाजें एवं खिड़की के ढाँचे अच्छी गुणवत्ता के है तथा सभी खिड़की के ढाँचे फ्रेम से आधारित होंगे। सभी दरवाजे एवं खिड़की के ढाँचे को एम.एस.ग्रिल तथा चमकदार शटर के साथ स्थिर किया जायेगा। सभी दरवाजें, खिड़कियों, शटर आदि को तामचीनी पेंट से लेप किया जायेगा। बालकनी में जाने के लिये स्लाईडिंग पैनल का उपयोग होगा।

फ्लोरिंग :– संपूर्ण फर्श को जुए की पच्चीकारी टाईल्स से सभी कमरों को सुसज्जित किया गया। स्नान घर एवं शौचालय में 5 फीट ऊंचाई तक ''5.5'' फीट टाईल्स होगी।

विद्युत फीटिंग आदि :– आच्छारित विद्युत वायरिंग अच्छी गुणवत्तायुक्त के विद्युतरोधी वायर से की जायेगी तथा केवल लाईट पाईंट साईट नक्शें में दर्शित विशिष्टियों के अनुसार होंगे।

रसोईघर :— बंगले में सनिर्मित होने वाले रसोई घर के आकार के अनुसार एडजास्ट फैन होगा। किचन स्लैब दीवाल से 2 की ऊंचाई तक ''4x4" की सफेद टाईल्स लगायी जायेगी। उपबंधित स्थान में अच्छी गुणवत्ता के सिंक के साथ ''1/2" मोटाई के स्टोन स्लैब युक्त नक्शें में यथा दर्शित दोनों तरफ प्लेटफार्म खड़ा किया जायेगा।

आवेदिका के लिये वास्तव में आघातकारी एवं निराशाजनक है कि अनुबंध दिनाँक से 30 महीने पूर्ण हो जाने के पश्चात् तथा अतिरिक्त 03 वर्षों के पश्चात् भी अनावेदक आबंटित इकाई में संनिर्माण कार्य प्रारंभ तक नहीं किया गया है। आवेदिका, अनावेदक के शब्दों में विश्वास करते हुये सहमत शर्तों के अनुपालन में रूपये 12,49,188/— की राशि का समय से भुगतान कर दिया गया है। अनावेदक संनिर्माण कार्य शुरू न करके और न ही ऐसे भारी विलंब के लिये कोई समाधान कारक स्पष्टीकरण देकर लगातार असदिच्छा में कार्य किया गया है। अनावेदक के निष्क्रियता से आवेदिका द्वारा उठायी गई आर्थिक कठिनाई की प्रमाणित करते हुये भुगतान किये गये का विवरण इस प्रकार है :—

सरल क्र.	भुगतान राशि	दिनाँक
1.	1100/—	10.02.2017
2.	50,000/—	12.02.2017
3.	13,869/—	12.02.2017
4.	2,86,750/—	03.03.2017
5.	97,048/—	02.09.2017
6.	13,864/—	24.10.2017
7.	13,864/—	25.01.2018
8.	24,532/—	09.03.2018
9.	12,266/—	13.10.2018
10.	5,000/—	11.06.2019
11.	1,50,000/—	29.08.2019
12.	4,50,000/—	07.08.2019
13.	1,90,000/—	29.02.2020

कई बार याद दिलाने या अनावेदक कार्यालय से व्यक्तिगत रूप से जाने के पश्चात् भी आवेदिका को मिथ्या आश्वासन तथा संनिर्माण को तुरंत प्रारंभ करने का कोरा वचन दिया गया। प्रारंभ में अनावेदक प्रक्रियात्मक विलंब की बाते उठायी गई और पश्चात् में संनिर्माण प्रारंभ न करने हेतु कोविड—19 महाकारी का

बहाना लिया गया। तथापित आवेदिका प्रगति अपडेट की सतत् मांग रखी, तो अनावेदक सहमत राशि के बाहर जाकर अतिरिक्त नगद भुगतान की मांग करने की अनैतिक एवं गैर–कानूनी युक्तियों का सहारा लेने लगा। अनावेदक प्रत्यक्ष रूप से कथन किया गया है कि संनिर्माण प्रारंभ नहीं होगा। जब तक मांग राशि अग्रिम में भुगतान नहीं की जाती है। एतद् द्वारा आवेदिका को अतिरिक्त अवांछित भुगतानों के लिये प्रपीड़ित किया गया। ऐसी गैर–कानूनी मांग निष्पक्षता एवं न्याय के सिद्धांतों के प्रत्यक्ष उल्लंघन में है, जिसके लिये अनावेदक के विरूद्ध कठोर कार्यवाही समादेशित है। आवेदिका, अनावेदक की संदिच्छा में एवं वचनबद्धता में पूर्ण विश्वास करके कई बार निवारण की याचना करने के लिये अनावेदक के पास गया और अनुबंध की शर्तों का अनुपालन करने के लिये निवेदन किया गया था। आवेदिका सर्वोत्तम धैर्य एवं गंभीरता दर्शित करते हुये वार्तालाप करके, औपचारिक संसूचनायें भेजकर तथा अनावेदक के कार्यालय में जाकर व्यक्तिगत रूप से प्रकरण को सौहार्दपूर्ण हल करने का कई प्रयत्न किया गया। अनावेदक लगातार समस्याओं को नजरअंदाज किया गया, बजाय इसके सभी तरह की संसूचना से बचने एवं अनदेखी करने का चुनाव किया गया। अनावेदक द्वारा जान बूझकर उत्तर न देना, जिसमें फोन का उत्तर देने, संदेश का उत्तर देने एवं व्यक्तिगत रू से मिलने में असफलता शामिल है, इससे विधिक एवं संविदात्मक दायित्वों को किनारे करने का उनका इरादा का स्पष्ट संकेत है। यहाँ इस पर बल देना आवश्यक है कि आवेदिका सभी वित्तीय दायित्वों का पूर्ण अनुपालन किया गया है एवं आवेदिका की तरफ से कोई बकाया भुगतान लंबित नहीं है, इसलिये अन्यायोचित एवं लंबे विलंब का संपूर्ण भार पूरी तर अनावेदक के सचित निष्क्रियता एवं लापरवाही पर आधारित है। अनावेदक प्रारंभ से ही असद्भावपूर्ण आशय से कार्य किया गया है एवं आवेदिका से अनुचित रूप से धन ऐंठने के लिये कपटपूर्ण युक्तियों की रचना किया गया था, बजाय इसके सहमत समय सीमा के अंदर इकाई को देने का कोई वास्तविक आशय नहीं था। आवेदिका, अनावेदक के वचनबद्धताओं में पूर्ण आस्था रखा, को अनावेदक के स्वैच्छिक व्यतिक्रम के कारण वैकल्पिक आवास व्यवस्था की याचना करने के लिये अव्यन्त दयनीय परिस्थिति में छोड़ दिया है। यह महत्वपूर्ण एवं अनावश्यक वित्तीय बोझ आवेदिका पर परिणामित हुआ है, जिसमें किराया का भुगतान, लोन ई.एम.आई तथा अन्य सहबद्ध खर्चे शामिल है। इसके अतिरिक्त आवेदिका अनावेदक के छलपूर्ण एवं उपेक्षापूर्ण आचरण के कारण भारी मानसिक व्यथा, दबाव एवं भावनात्मक आद्यात को सहन किया गया। अनावेदक द्वारा छलपूर्ण मिथ्या निरूपण साथ में आवेदिका के विधिक अधिकारों का पूर्ण अवमान मिलकर न्याय का गंभीर भंग तथा संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन गठित होता है। आवेदिका कई अन्य प्रमाणित आबंटितियों के साथ सतत् अनावेदक के साथ बात

करने और समस्या को सौहार्दपूर्ण रीति से हल करने का सामूहिक प्रयत्न किया गया है। इन सुनियोजित प्रयत्नों के बावजूद अनावेदक लगातार निर्दोष मकान क्रेताओं की शिकायतों को स्वीकार करने से इंकार किया गया है और जान–बूझकर उनके हल करने के निवेदन को अस्वीकार किया गया है। आबंटितियों के चिन्ताओं के प्रति अनावेदक द्वारा प्रदर्शित भारी उपेक्षा से लापरवाही, जवाबदेही का अभाव एवं अनैतिक व्यापार रीति का सुनियोजित तरीका उल्लेखित होता है। पारदर्शी हल प्रदान करने में असफल होकर अथवा विधिसंगत समस्याओं को हल करने में आधारभूत विनम्रता दिखाने में असफल होने से अनावेदक द्वारा आवेदिका और अन्य प्रभावित आबंटितियों पर असम्यक कठिनाई अधिरोपित कर दिया गया है, जो निष्पक्षता एवं संदिच्छा के सिद्धांत का स्पष्ट उल्लंघन है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 एवं 19 के अनुसार अनावेदक सहमत समय सीमा के अनुसार प्रोजेक्ट को पूरा करने तथा इकाई का आधिपत्य सुपुर्द करने के सांविधिक दायित्व के अधीन है। यदि प्रमोटर इन दायित्वों को पूरा करने में असफल होता है, तो आबंटिती विलंब के प्रत्येक माह के लिये आधिपत्य सुपुर्द किये जाने तक ब्याज का विधिक रूप से हकदार है। अनावेदक वचनबद्ध समय सीमा से आबद्ध रहने में असफल हुआ है, इसलिये कारित अनुचित विलंब के लिये आवेदिका को क्षतिपूर्ति करने के लिये वह विधिक रूप से आबद्ध है। इन सांविधिक उपबंधों से आबद्ध रहने में असफलता से न केवल विधि का घोर अनुपालन दर्शित होता है। परन्तु अनावेदक के विरूद्ध कठोर विनियामक कार्यवाही को भी न्यायोचित ठहराता है। अनावेदक के प्रतिनिधियों से बार–बार के मौखिक आश्वासनों के बावजूद आवेदिका को दिसम्बर, 2024 से गैर–कानूनी रूप से विहिसाब अतिरिक्त राशि नगद में भुगतान करने को मजबूर किया गया, इस धमकी के तहत् कि इस अन्यायसंगत मांग की पूर्ति न होने से संनिर्माण एवं सुपुर्दगी प्रक्रिया में अत्यधिक विलंब कारित होगा। यह अनैतिक एवं गैर–कानूनी माँग उद्दापन के समतुल्य है तथा अनावेदक के असद्भाव आशय का स्पष्ट संकेत है। आवेदक, विधिक अनुपालन करने वाल नागरिक होने से, बलपूर्वक ऐसे अवपीड़क युक्तियों का विरोध किया गया एवं अनावेदक के छलपूर्ण एवं उद्दापनकारी दृष्टिकोण के सामने घर मानने से अस्वीकार कर दिया गया था। सहमत हुये संविदात्मक शर्तों के बाहर अनाधिकृत शुल्कों का अधिरोपित करने का कृत्य रेरा अधिनियम का प्रत्यक्ष उल्लंघन है तथा अनुचित व्यापार रीति को गठित करता है, जिसे कठोरतापूर्वक दण्डित किया जाना चाहिये। यह पूरी तरह अन्यायपूर्ण अनैतिक तथा गैर कानूनी है कि अनावेदक मिथ्या निरूपणों अतिशयोक्तिपूर्ण वचनों तथा भ्रामक विज्ञापनों पर आधारित इकाईयों को क्रय करने के लिये आबंटितीगण को प्रलोभित करते हैं और बाद में अपने वचनबद्धताओं को त्याग देते है। विहित अंतिम समय सीमा से परे

तीन वर्षों के पश्चात् भी आधिपत्य प्रदान करने में लगातार असफलता उपभोक्ता अधिकारों का गंभीर उल्लंधन है तथा व्यवसायिकता एवं जवाबदेही की अनावेदक की तरफ से भारी कमी है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है कि आश्वासित गुणवत्ता तथा विशिष्टियों सहित संनिर्माण करते हुये इकाई को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अधिनियम की धारा–59, 60 तथा धारा–61 के अंतर्गत अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित किया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18 के अनुसार भुगतान दिनाँक से प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण होने के पश्चात् अनावेदक द्वारा वास्तविक आधिपत्य प्रदान करने के दिनाँक तक आधिपत्य में विलंब के लिये ब्याज का भुगतान किया जाये। आवेदिका को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 5,00,000/– दिलायी जाये, जिसके लिये आवेदिका प्रारूप–एन में भविष्य में परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार रखती है। अनावेदक के लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदिका द्वारा भुगतान किये गये ई.एम.आई. राशि एवं व्यय को भी अनावेदक द्वारा आवेदिका को भुगतान करने हेतु भी निर्देशित किया जाये। पंजीकृत विक्रय विलेख से वास्तविक आधिपत्य तक रूपये 15,000/– प्रतिमाह का भुगतान करने हेतु प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया जाये। आवेदिका द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने हेतु राहत चाही गयी 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत में किये गये सभी कथन गलत, झूठे तथा अस्वीकार्य है। चूँकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान आवेदन केवल अनावेदक को प्राधिकरण से न्याय प्राप्त करने से रोकने का एक प्रयास है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से वर्ष 2025 में अर्थात् समय सीमा अवधि बीत जाने के पश्चात् संपर्क किया गया है। क्योंकि आवेदिका और अनावेदक के मध्य दिनाँक 13.08.2019 को भूखण्ड के लिये विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था और निर्माण के लिये समझौता भी दिनाँक 11.06.2019 को हुआ था, इसलिये शिकायत की समय सीमा समाप्त हो चुकी है। प्राधिकरण द्वारा इस पर विचार नहीं किया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा जान–बूझकर प्राधिकरण को गुमराह किया गया है, जिसका एकमात्र उद्देश्य अनावेदक को सभी प्रकरणों में परेशान करना है।

आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड क्रमांक–ई–50 को पूरी तरह संतुष्ट होने तथा भूखण्ड का भौतिक निरीक्षण करने के पश्चात् क्रय किया गया है। इसके

विपरीत पूर्व में आवेदिका द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का अनुचित लाभ प्राप्त करने हेतु तुच्छ परिवाद प्रस्तुत की गई है। आवेदिका द्वारा मकान का पूर्ण प्रतिफल सहित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत खाता बही से यह दर्शित होता है कि मकान के निर्माण अनुबंध के खण्ड–8 में कथित है कि आवेदिका निर्धारित समय के भीतर पूर्ण राशि का भुगतान करने तक मकान का आधिपत्य नहीं ले सकता है। अनावेदक द्वारा मकान निर्माण के लिये किये गये अनुबंध में कहा गया है कि ठेकेदार भुगतान योजना के अनुसार 30 महीने के भीतर आवासीय मकान का निर्माण पूरा करेगा तथा पूरी तरह से उच्च गुणवत्ता के सामग्री और काम के साथ निर्माण करेगा, परन्तु आवेदिका द्वारा योजना के अनुसार भुगतान का अनुपालन नहीं किया गया है। इस बीच कोविड–19 वैश्विक महामारी ने भी पूरे देश को प्रभावित किया गया और निर्माण का पूरा काम प्रभावित हुआ। आवेदिका द्वारा भुगतान योजना के अनुसार नियमित भुगतान भी नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–3 में किये गये कथनों को पूरी तरह से इंकार किया जाता है कि प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण की सुनवाई करने का अधिकार नहीं है। क्योंकि वर्तमान परियोजना डी.बी. तनिष्क प्राधिकरण में रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् पंजीकरण संख्या–PCGRERA 270419000965 के रूप में विधिवत् पंजीकृत है और उक्त परियोजना की प्रस्तावित अंतिम तिथि 31.03.2024 है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनाँक 20.05.2024 को संपर्क किया गया है अर्थात् परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसार सीमा अवधि बीत जाने के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि आवेदिका और अनावेदक के मध्यम भूखण्ड के लिये विक्रय विलेख दिनाँक 13.08.2019 को निष्पादित किया गया है और निर्माण के लिये समझौता भी वर्ष 2019 में हुआ था। यह उल्लेख करना भी महत्वपूर्ण है कि वर्तमान शिकायत में सीमा अवधि की माफी के लिये कोई आवेदन भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4 में किये गये कथनों के संबंध में कथन किया गया है कि इस पैरा की सामग्री इस सीमा तक स्वीकार की जाती है कि आवेदिका अनावेदक की उक्त परियोजना में आबंटिती है और आवेदिका द्वारा परियोजना ''डी.बी. तनिष्क'' में भूखण्ड क्रमांक–ई–50 क्रय किया गया है। भूखण्ड क्रमांक–ई–50 का पंजीकरण अनावेदक द्वारा आवेदिका के नाम पर दिनाँक 13.08.2019 को किया गया है। परियोजना के विकास के बारे में पूरी संतुष्टि प्राप्त करने के पश्चात् आवेदिका द्वारा अनावेदक की आवासीय परियोजना डी.बी. तनिष्क में

उक्त भूखण्ड खरीदने का फैसला किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदन की सामग्री को पूरी तरह से इंकार किया गया है। अनावेदक भारत की विधि से आबद्ध व्यक्ति है तथा रेरा अधिनियम, 2016 सहित देश की सभी प्रभावी विधिओं से आबद्ध है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित सभी कर्तव्यों का अनुपालन किया गया है। इसलिये अनावेदक पर किसी प्रकार की कोई शास्ति आकर्षित नहीं होता है। यह आवेदिका ही है, जो अवांछित और अनुचित मांगे कर रहा है और अनुचित लाभ प्राप्त करने के लिये अनावेदक द्वारा निराधार और अवास्तविक मांगे भी रख रहा है, इसलिये अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदिका पर अनुकरणीय लागत के साथ खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(5) (6) (7) एवं (8) की सामग्री को पूरी तरह से इंकार किया गया है और आवेदिका को अपने कथनों को साबित करने के लिये सख्त सबूत पेशन करने चाहिये। चूँकि आवेदिका के लिये अनावेदक द्वारा मकान का निर्माण किया जा रहा है, इसलिये निर्माण की शेष राशि का भुगतान करके आवेदिका द्वारा इसे हासिल किया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा अनुकरणीय लागत लगाते हुये शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते है:–

   1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का 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 :–** आवेदन अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट एक रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है, जो प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA270419000965 डी.बी. तनिष्क प्रोजेक्ट के नाम से पंजीकृत है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का भवन निर्माणकर्ता के रूप में संप्रवर्तक है। आवेदिका उक्त प्रोजेक्ट में भूखंड क्रमांक–ई–50, के लिए अनुबंध दिनॉक 11.06.2019 को निष्पादित किया गया व भूखंड क्षेत्रफल 787.63 वर्गफीट के लिए लागत 6,00,000/–रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय 13.08.2019 निष्पादित किया गया। भूखंड पर 1200 वर्गफीट पर मकान निर्माण लागत 9,25,000/–रूपये पर सहमत होकर अनुबंध दिनॉक 20.06.2019 निष्पादित किया गया। जिससे आवेदिका आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा

आंशिक प्रतिफल का भुगतान अनावेदक पक्ष को किया गया है। वर्तमान में भूखंड पर भवन निर्माण करते हुए आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, उभय पक्ष के मध्य प्रतिफल की राशि के लेन–देन के संदर्भ में तथा भूखंड पर निर्माण नहीं होने तथा विलंब से अपूर्ण होने को लेकर विवाद की स्थिति है, जिसके कारण आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** यद्यपि अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि विक्रय विलेख दिनाँक 13.08.2019 को निष्पादित किया गया है तथा निर्माण के लिए अनुबंध दिनॉक 13.08.2019 में किया गया है एवं प्राधिकरण के समक्ष आवेदन दिनॉक 24.03.2025 को किया गया है, जो कि घटना दिनाँक से 03 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के कारण उपरांत किया गया है, इसलिये कालसीमा बाधित है, किंतु वर्तमान में आवेदिका को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, उभय पक्ष के मध्य निर्माण कार्य के संदर्भ में अनुबंध निष्पादित हुआ है, अनावेदक द्वारा आवेदिका से निर्माण के संदर्भ में प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अतः परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है एवं वाद कारण सतत व जीवित है। अतः कालसीमा बाधित होने से संबंधी अनावेदक की आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है व प्राधिकरण द्वारा अभिनिश्चित किया जाता है, कि प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक द्वारा अनुबंध के दौरान किए गए लागत पर निर्माण कार्य पूर्ण किया जाए। अनावेदक द्वारा आवेदिका के आवेदन पर जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदिका द्वारा मकान का पूर्ण प्रतिफल सहित रख–रखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका–08 के अनुसार पूर्ण प्रतिफल भुगतान करने के पश्चात् ही आवेदिका आधिपत्य प्राप्त करने की अधिकारी होगी जबकि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट मे कोई विकास नहीं होने का आधारहीन एवं अवास्तविक आरोप लगाया गया है। आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं करने एवं वैश्विक महामारी कोविड–19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। आवेदिका द्वारा भुगतान योजना के अनुसार नियमित भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा बुकिंग किए गए मकान का निर्माण पूर्ण कर लिया गया है, किंतु आवेदिका बढ़ी हुई कीमत के साथ भुगतान करने हेतु अबाध्य है। अनुबंध की कंडिका–11 के अनुसार अतिरिक्त निर्माण कार्य के लिये मूल्य पारस्परिक सहमति की दर के अनुसार अग्रिम भुगतान किया जाना है, जो कि आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है।

उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध का अवलोकन किया गया। निर्माण के संबंध में अनुबंध में दिनाँक 20.06.2019 की तिथी अंकित है। अनुबंध के अनुसार 30 माह के भीतर निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। अर्थात् दिनाँक 20.12.2021 तक निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। अनावेदक का तर्क यह है कि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है तथा वैश्विक महमारी कोविड–19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। वैश्विक महमारी कोविड–19 जिसका प्रभाव मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक था, इस दौरान कोई भी निर्माण कार्य सामान्य रूप से देश भर में प्रभावित हुआ। यह अवधि 02 वर्ष की ठहरती है। उक्त अवधि मिलाकर देखा जाए तो जुलाई, 2019 से फरवरी, 2020 तक का समय अनावेदक के पास सन्निर्माण के लिए उपलब्ध था, जो कि 08 माह ठहरता है। अतः अनावेदक को दिनाँक 20.03.2022 तक सन्निर्माण पूर्ण कर भू–संपदा आवेदिका को उपलब्ध कराना था। अनावेदक द्वारा यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया है। उनके द्वारा अनाधिकृत व्यक्तियों को अनावेदक के नाम पर भुगतान किया गया है, जिसके लिए अनावेदक जिम्मेदार नहीं है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। अनावेदक के फर्म से यदि अनाधिकृत व्यक्ति से भुगतान प्राप्त किया गया है, उस स्थिति में अनावेदक को तत्समय उक्त अनाधिकृत व्यक्ति के विरूद्ध कठोर कार्यवाही करना था, जो उनके द्वारा नहीं किया गया है अतः आज की स्थिति में यह कहा जाना कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया है, यह तर्क ग्राहय येाग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा उल्लेखित संपूर्ण भुगतान 12,49,188/– रूपये प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाता है। 6,00,000/– रूपये भूखंड की लागत आवेदन की कंडिका 02 अनुसार भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख उभय पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया है। चूँकि वैश्विक महमारी कोविड–19 एवं के ग्रेस कालावधि व तीस माह अनुबंध के अनुसार निर्माण अवधि को लेकर दिनाँक 20.03.2022 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना था। अधिनियम की धारा–18(1)(ख) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

(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 प्रत्याहत 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 दायीं होगा।''

परंतु जहाँ किसी आबंटिती का परियोजना के प्रत्याहरण का आशय नहीं है, वहाॅ 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। के अनुसार प्रतिमाह विलंब के लिए ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है।

आवेदिका द्वारा 12,49,188/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें से 6,00,000/– रूपये भूखंड की राशि है, जिसका विक्रय विलेख निष्पादित हो चुका है, अर्थात् आवेदिका द्वारा निर्माण के शीर्ष में 6,49,188/– रूपये का भुगतान किया गया है, जबकि अनुबंध के अनुसार निर्माण की लागत 9,25,000/–रूपये है, अर्थात् 2,75,812/– रूपये की राशि का भुगतान किया जाना आवेदिका की ओर से शेष है। उक्त राशि आवेदिका द्वारा जमा किए जाने पर पूर्ण प्रतिफल पर अधिनियम की धारा–18(1) परंतुक के अधीन प्रतिमाह ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है, अन्यथा भुगतान किए गए प्रतिफल 6,49,188/– रूपये पर ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है। चूॅकि निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपा जाना है, अतः आवेदिका द्वारा शीघ्रअतिशीघ्र 2,75,812/– रूपये अनावेदक के पक्ष में जमा किया जाना उचित होगा।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

1. आवेदिका के द्वारा 90 दिवस के भीतर राशि 2,75,812/– रूपये अनावेदक को भुगतान करें।
2. अनावेदक, आवेदिका को 45 दिवस के भीतर मार्च 2022 से 03 वर्ष 03 माह के लिए भुगतान किए गए प्रतिफल 6,49,188/– रूपये पर ब्याज 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 2,34,195/– रूपये भुगतान करें।
3. आवेदिका द्वारा शेष राशि 2,75,812/– रूपये अनावेदक के पक्ष में जमा किए जाने के उपरांत प्रश्नगत भू–संपदा ई–50 के भवन का आधिपत्य सौंपे जाने तक अनावेदक, आवेदिका को प्रतिमाह 8,556/– रूपये ब्याज भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य