छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03134**

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

श्री संजय सिंह राजपुत, पिता–श्री रविन्द्र सिंह राजपुत,
पता–301, जे.पी. हाईट्स,
शुभम विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

मेसर्स जोडियक डीलर्स प्रा.लि.,
द्वारा–श्री राजीव अग्रवाल,
पता–रामा ऑफिस, श्रीकांत वर्मा मार्ग,
सांई परिसर के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''स्काई लाईफ फेस–1'', ग्राम–परसदा, जिला–बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA040718000450

आदेश
(दिनाँक–23/01/2026)

आवेदक श्री संजय सिंह राजपुत, पिता–श्री रविन्द्र सिंह राजपुत, पता–301, जे.पी. हाईट्स, शुभम विहार, 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 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ग्राम–परसदा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) के सामने स्थित ''स्काई लाईफ फेस–1'' नामक प्रोजेक्ट का प्रमोटर एवं डेव्हलपर है। उक्त प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA 040718000450 के साथ दिनाँक 04.07.2018 से प्राधिकरण में पंजीकृत है। अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट को वर्ष 2015 में प्रारंभ किया गया था। आवेदक द्वारा कुल प्रतिफल रूपये 38 लाख में बुकिंग दिनाँक 05.10.2015 से अपार्टमेंट नं.–बी–27, द्वितीय मंजिल 1464 वर्गफीट को बुक किया गया था। वर्ष 2015 में बुकिंग के समय अनावेदक प्रोजेक्ट को तीन वर्ष के भीतर अर्थात् 2018 के

भीतर पूरा करने एवं आधिपत्य देने का वचन दिया गया था। अनुबंध करने एवं वर्ष 2018 तक आधिपत्य सुपुर्द करने का वचन देने के बावजूद अनावेदक समय में आधिपत्य सुपुर्द करने में पूरी तरह असफल हुआ है। आवेदक द्वारा रूपये 13,31,000/– आधिपत्य सुपुर्द करने के लिये अतिरिक्त तीन वर्ष का निवेदन किया गया था और ऐसे अयुक्तियुक्त विलंब के कारण अनुबंध करने को सहमत हुआ। नया विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 आवेदक तथा अनावेदक के मध्य निष्पादित किया गया था, जिसमें इकाई का आधिपत्य मार्च, 2020 तक सुपुर्द किया जाना था। उक्त अनुबंध में यह परिलक्षित है कि रूपये 38 लाख का कुल प्रतिफल राशि नया प्रारूप में पहले उल्लेखित था, को रूपये 31,90,000/– किया गया था, किन्तु वास्तव अनावेदक द्वारा कुल राशि में रूपये 65,880/– बढ़ा दिया गया है, इस प्रकार वास्तविक प्रतिफल रूपये 38,65,880/– कर दिया गया। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अनावेदक असद्भाव पूर्ण आशय से राशि की कटौती दर्शित किया गया है, जिसे आवेदक द्वारा पूर्व ही नकद में भुगतान किया गया है और चयनात्मक रूप से केवल उन भुगतान को परिलक्षित किया गया है, जिसे शेष बकाया राशि सहित बैंक अंतरण द्वारा किया गया था, तद्द्वारा पक्षकारों के मध्य सत्य एवं यथार्थ वित्तीय संव्यवहार को दिया गया था। उक्त अनुबंध के अनुसार खण्ड ए–3 के अनुसार भुगतान समय सूची संनिर्माण से संबद्ध था। उक्त अनुबंध के अंतर्गत सभी दायित्वों का अनावेदक द्वारा विधिवत् अनुपालन किया गया है एवं तद्नुसार भुगतान किया गया था। आवेद आज दिनाँक तक कुल प्रतिफल रूपये 23,51,000/– का विधिवत् भुगतान किया गया है। विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार अनावेदक मार्च, 2020 तक या उसके पूर्व उक्त अपार्टमेंट का संनिर्माण पूरा करने का आबद्ध था, तथापि अनावेदक एक बार पुनः विहित समय के भीतर संनिर्माण पूरा करने में असफल हुआ है। अनावेदक नोटिस दिनाँक 10.04.2023 एवं 14.08.2023 द्वारा मिथ्यापूर्वक दावा किया गया था कि अपार्टमेंट पूरा किया जा चुका है और आवेदक गैर–कानूनी एवं मनमाना राशि का भुगतान करने पर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकता था। आवेदक द्वारा परिसर जाने में यह पाया गया कि अपार्टमेंट किसी तरह पूर्णता के निकट नहीं है। अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में असफल हुआ है। तद्द्वारा मिथ्या निरूपणों से निर्दोष क्रेताओं को गुमराह कर रहा है एवं उनसे पैसा ऐंठने का प्रयत्न कर रहा है। आवेदक द्वारा नोटिस दिनाँक 18.01.2025 द्वारा विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 को निरस्त करने का औपचारिक रूप से निवेदन किया गया था और दी गई प्रावधानों के अनुसार ब्याज सहित वापस करने का याचना किया गया था। आवेदक के विधिक नोटिस दिनाँक 18.01.2025 के जवाब में अनावेदक द्वारा दिनाँक 28.02.2025 को जवाब दिया गया था, जिसमें यह कथन किया गया था कि आवेदक द्वारा कथित अनुबंध के भंग के कारण आबंटन निरस्त

किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा कहा गया था कि राशि की वापसी कुल प्रतिफल रूपये का 10 प्रतिशत कटौती करके एवं सांविधिक करें यथा निरस्तीकरण शुल्क सहित वापसी होने योग्य राशि रूपये 12,08,208/– होगी। यह उल्लेखित करना प्रासंगिक है कि अनावेदक द्वारा उक्त निरस्तीकरण आवेदक के औपचारिक विधिक नोटिस जारी करने के बाद प्रारंभ किया गया था। इसके पूर्व आवेदक से बार–बार के मौखिक एवं लिखित संसूचना के बावजूद अनावेदक आश्वस्त करता रहा कि आधिपत्य जल्द ही सुपुर्द किया जायेगा। आवेदक इन आश्वासनों पर भरोसा करके और सद्भाव में आधिपत्य के लिये लगातार प्रतीक्षा किया गया, किन्तु सांविधिक करों सहित प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत कटौती करते हुये आबंटन का एकपक्षीय निरस्तीकरण बिना पूर्व सूचना या औचित्य के मनमाना, अन्यायपूर्ण चूक किया गया और प्रोजेक्ट में विलंब करके उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 का उल्लंघन किया गया है, जो समादेशित करती है कि यदि संप्रवर्तक सहमत समय सीमा के अनुसार आधिपत्य सुपुर्द करने या पूरा करने में असफल होता है, तो आबंटितियों को प्रोजेक्ट से पीछे हटने का अधिकार है तथा ब्याज सहित पूरा पैसा प्राप्त करने तथा क्षतिपूर्ति का दावा करने का अधिकार है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। विक्रय विलेख निष्पादित करने तथा आवेदक को आधिपत्य सुपुर्द करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अनावेदक को इस निर्मित विहित दर से वास्तविक भुगतान दिनाँक तक ब्याज सहित रूपये 23,51,000/– की राशि भुगतान करने के लिये निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–3 की विषयवस्तु पूर्णतः अस्वीकार किया गया है, जिसमें प्रत्येक कथन, अनुमान एवं निहितार्थ सम्मिलित है। यह विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि वर्तमान परिवाद इस प्राधिकरण क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आता है। विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 खण्ड–ए.6 के अंतर्गत विधिपूर्ण समाप्त हो जाने पर तथा विधिपूर्ण बुकिंग की समाप्ति हो जाने पर और आवेदक को वापसी चेक जारी कर देने पर प्रमोटर–आबंटिती का संविदात्मक संबंध पहले ही समाप्त हो चुका है। परिणामस्वरूप आवेदक का प्रमोटर में आबंटिती होना समाप्त हो जाता है, इसलिये आत्यन्तिक रूप से ''आबंटितियों'' के लिये

आशयित धाराओं के अंतर्गत रेरा प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार का आवाहन नहीं किया जा सकता है। यह निवेदन किया जाता है कि आवेदक के स्वयं की सतत् व्यतिक्रम के कारण संविदात्मक शर्तों के अनुसार एक बार अनुबंध विधिवत् समाप्त हो गया है, तो प्राधिकरण के समक्ष कोई कार्यवाही अस्तित्व में नहीं रहती है। यदि ऐसे समाप्ति से आवेदक व्यथित है या आबंटन के निरस्तीकरण को चुनौती देन की मंशा है, तो उसके पास घोषणात्मक डिक्री की मांग करते हुये सक्षम सिविल न्यायालय से उपागम करने का उसे विधि में उपचार उपलब्ध है कि ऐसा समाप्ति किया जाना शून्य एवं अकृत है। जब तक ऐसी घोषणा सक्ष्ज्ञम सिविल न्यायालय से नहीं प्राप्त की जाती है। समाप्ति किया जाना वैध, बंधनकारी और पक्षकारों के मध्य प्रवर्तन में रहता है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण के समक्ष पूरी तरह संधारणीय नहीं है। इसलिये यह अस्वीकार किया जाता है कि अनुबंध के समाप्ति के पश्चात् प्राधिकरण परिवाद को ग्रहण करने का क्षेत्राधिकार रखता है और यह अस्वीकार किया जाता है कि रेरा अधिनियम के क्षेत्रांतर्गत खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.1 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से, प्रत्यक्ष रूप से और शब्दशः अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक द्वार भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का कोई प्रतिलंघ्न या घोर उल्लंघन हुआ है। यह निवेदन किया जाता है कि अनावेदक की तरफ से विधि के अनुसार सेवाओं को प्रदान करने में कोई असफलता हुई है। इसके विपरीत अनावेदक (1) सभी आवश्यक अनुमोदनों एवं अनुज्ञाओं को प्राप्त किया गया है (2) विस्तृत एवं बंधनकारी विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 निष्पादित किया गया, जो पक्षकारों के मध्य संबंध को शासित करता है और (3) संनिर्माण को प्रारंभ किया है और प्रोजेक्ट को पूर्ण किया गया है। जबकि आदतन संनिर्माण बद्ध योजना के अनुसार अनुसूचित भुगतान को करने में व्यतिक्रम किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.2 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है, सिवाय इस रिक्त विवरण के कि अनावेदक ''स्काई लाईफ'' का प्रमोटर एवं डेव्हलपर है। प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत है, जो अभिलेख का विषय है। कोई सुझाव कि अनावेदक प्रमोटर के रूप में अपनी प्रास्थिति का दुरूपयोग किया गया है अथवा पंजीयन की शर्तो का अनुपालन नहीं किया गया है, अस्वीकार है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि सभी सांविधित अनुज्ञाएँ जिसमें ले–आउट अनुमोदन, विकास अनुमति, कॉलोनाईजर अनुज्ञप्ति, इमारित योजना अनुमोदन तथा अधिभोग प्रमाण पत्र शामिल है, सक्षम प्राधिकारी में से प्राप्त किये गये हैं और अनुबंध में विधिवत् परिलक्षित है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.3 की विषयवस्तु पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। प्रत्येक अभिकथन मिथ्या, गुमराहकारी, भ्रांत धारणा पर आधारित होने से अस्वीकार है। यह प्रभावी रूप से अस्वीकार किया जाता है कि कथित बुकिंग फार्म दिनाँक 05.10.2015 का कोई संविदात्मक बल है या अनावेदक पर बंधनकारी प्रभाव है। अनावेदक उक्त दस्तावेज को अभिस्वीकृत, स्वीकार या ग्राहय नहीं करता है। क्योंकि यह आवेदक द्वारा प्रस्तुत एकपक्षीय पेपर नहीं है। पारस्परिक निष्पादन के अभाव में आवेदक अधिकारों या दायित्वों को सृजित करने के लिये ऐसे अस्वीकार्य दस्तावेज पर भरोसा नहीं कर सकता है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदक का कुल प्रतिफल रूपये 38 लाख प्रतिफल के संबंध में या उक्त बुकिंग फार्म के अनुसरण में कथित किये गये भुगतान की प्रतिग्रहण, विधिक प्रभाव और साक्ष्यिक ग्राहयता को साबित करना है। जब तक आवेदक द्विपक्षीय रूप से दस्तावेज का निष्पादन सिद्ध नहीं करता है, जिसे वह नहीं कर सकता है। उक्त फार्म विधिक मूल्य से रहित है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक जान–बूझकर इस कथित बुकिंग फार्म पर अपेक्षा करके प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयत्न किया गया है। जबकि वस्तुतः पक्षकारों द्वारा बाद में विक्रय के लिये औपचारिक अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 निष्पादित किया गया था, जो उनके मध्य बंधनकारी एवं प्रवर्तनकारी है। उक्त अनुबंध को स्वतः आवेदक द्वारा अभिलेख में लाया गया, इसलिये वह किसी पूर्व के अनौपचारिक या एकपक्षीय दस्तावेज पर किसी औपचारिक अनुबंध शर्तो को खंडित करने, बदलने या बढ़ाने के लिये भरोसा करने से विधितः विबंधित है। विक्रय अनुबंध अभिव्यक्त रूप से कथन करता है कि यह सभी पूर्व के राजीनामा, लिखित या मौखिक जिसमें बुकिंग फार्म शामिल है, को अधिक्रमित करता है। संदर्भ की सुगमता के लिये नीचे दिया गया है:–

''जबकि यह अनुबंध/विक्रय विलेख/पंजीकृत विलेख/हस्तांरण विलेख संपूर्ण अनुबंध को गठित करता है और यथा उल्लेखित प्रकरणों से संबंधित पक्षकारों के मध्य के सभी पूर्व के अनुबंधों को अधिक्रमित करता है, चाहे वह मौखिक लिखित अथवा विवादित थे।''

उक्त अनुबंध में आधारभूत विक्रय मूल्य स्पष्ट रूप से और असंदिग्ध रूप में अभिलिखित है। ''आधारभूत विक्रय कीमत रूपये 31,90,000/– (अन्य शुल्कों को अपवर्जी करते हुये)'' इसलिये आवेदक का रूपये 38 लाख प्रतिफल होने का कथन मिथ्या, कृत्रिम और बंधनकारी संविदात्मक दस्तावेज के प्रतिकूल है। इसके अतिरिक्त निष्पादन के समय आवेदक द्वारा भुगतान की गई वस्तुतः सही राशि अनुबंध में भी अभिलिखित है, जो इसप्रकार है :–

''क्रेता ने चेक क्रमांक–329455, 329456, 329456, 329461, 000001 दिनाँक 07.10.2015, 04.12.2015, 22.09.2016, 27.06.2017, 27.02.2018 को अग्रिम राशि के रूप में रूपये 6,61,000/– की राशि भुगतान गया, जिस राशि की प्राप्ति विक्रेता/कंपनी द्वारा अभिस्वीकृत करता है।''

इस प्रकार आवेदक का जाली पावती पर आधारित खोखला दावा किया गया कि उसने रूपये 13,31,000/– अथवा रूपये 23,51,000/– का भुगतान किया गया है, विधिवत् अनुबंध के विपरीत है और पूरी तरह असत्य है। आवेदक मिथ्या दुराग्रह पैदा करने के लिये बिना सबूत के जाली भुगतान इतिहास बनाने का प्रयत्न कर रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.4 की विषयवस्तु संपूर्णता में अस्वीकार किया जाता है, इसके प्रत्येक अभिकथन मिथ्या, असत्य, भ्रामक, बनावटी और शब्दशः अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि ''वर्ष 2015 में बुकिंग के समय'' गारंटी देते हुये कोई बंधनकारी प्रवर्तनीय या विधितः प्रभावी प्रतिज्ञा थी कि आवेदक द्वारा कथित संदिग्ध रीति में ''तीन वर्षों के भीतर अर्थात् 2018 के भीतर'' प्रोजेक्ट पूर्ण कर दिया जायेगा और आधिपत्य सुपुर्द्र किया जायेगा। आवेदक द्वारा न तो ऐसा कोइ्र आबद्धकारी दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है और न ही ऐसी प्रतिबद्धता के किसी पारस्परिक निष्पादन को स्थापित किया गया है। कोई लिखित, जाली, एकपक्षीय या अनौपचारिक अभ्यावेदन किसी लिखित और विधिवत् निष्पादित विक्रय अनुबंध को अधिभावी नहीं कर सकता है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि पक्षकारों का अधिकार एवं दायित्व विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 द्वारा पूरी तरह शासित, स्पष्ट एवं परिभाषित किये गये है, जिसे सभी योजनाओं, अनुमोदनों, शर्तों, निर्बंधनों एवं दायित्वों को देखने के बाद आवेदक द्वारा स्वेच्छा निष्पादित किया गया था। उक्त अनुबंध सभी पूर्व के मौखिक, लिखित तथा विवादित समझौतों को अधिक्रमित करता है। इस प्रकार वर्ष 2015 में कथित की गई कोई ''वचनबद्धता'' अधिक्रमित हो जाती है और पूरी तरह असंगत है। इसके अतिरिक्त विक्रय अनुबंध मार्च, 2020 तक आधिपत्य प्रदान करने का कोई आत्यन्तिक या शर्त रहित गारंटी नहीं प्रदान करता है। इसके स्थान पर खण्ड डी–1 स्पष्ट रूप से शब्द ''प्रयत्न'' प्रयोग करता है। आशय यह है कि अनावेदक सभी संविदात्मक अपवादों तथा आवेदक के भुगतान सूची का कठोरतापूर्वक अनुपालन के अधीन मार्च, 2020 तक संनिर्माण पूर्ण करने का लक्ष्य रखा गया था। सुसंगत खण्ड नीचे दिया गया है:–

''कंपनी वर्तमान योजना तथा प्राक्कलनों एवं सभी न्याययुक्त अपवादों के अधीन मार्च, 2020 के पूर्व या तक उक्त अपार्टमेंट का संनिर्माण पूर्ण करने का प्रयत्न करेगा, जिसमें खण्ड–एम में उल्लेखित कारणों और क्रेता का समय में कुल

कीमत एवं अन्य शुल्कों तथा बकाया/भुगतान करने में असफलता शामिल है, जो इस अनुबंध में उल्लेखित है, परन्तु उतने तक सीमित नहीं है।''

इस खण्ड से स्पष्ट रूप से स्थापित होता है :–

1. आधिपत्य दिनाँक आत्यन्तिक नहीं थी, अपितु सशर्त एवं न्यायसंगत अपवादों के अधीन थी।

2. दैवी आपदा या अन्य विधिपूर्ण कारणों से हुई विलंब स्पष्ट रूप से अपेक्षित है और,

3. क्रेता का समय से भुगतान संनिर्माण समय सीमा से आबद्ध आवश्यक पूर्वमत है।

आवेदक द्वारा आधारभूत संविदात्मक प्रावधान से सुविधापूर्ण ढंग से दबा दिया गया है। आवेदक द्वारा संनिर्माण बद्ध भुगतान करने में अपने लगातार एवं आदतन व्यतिक्रम को भी छिपा दिया गया है, जो उन्हें विलंब अधिकथित करने से या रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18 के संरक्षण को आहवान करने से अपात्र कर देता है। उपरोक्त संविदात्मक प्रावधानों के प्रकाश में यह कथन कि अनावेदक द्वारा बुकिंग करते समय ''तीन वर्षों के भीतर'' आधिपत्य की पूर्ण गारंटी दिया गया था, मिथ्या, जाली एवं लिखित अनुबंध के विपरीत है। अनावेदक अपवादों के अधीन तथा आवेदक के भुगतान अनुपालन के अधीन मार्च, 2020 तक संनिर्माण पूर्ण करने की केवल कोशिश करने के लिये आबद्ध था, जिसे आवेदक द्वारा बार–बार उल्लंघन किया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.5 की विषयवस्तु अपने संपूर्णता में अस्वीकार किया गया है। प्रत्येक अभिकथन मिथ्या, भ्रान्त धारणा पर आधारित एवं शब्दशः अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा वर्ष 2018तक या यथाकथित किसी दूसरे में कभी रूपये 13,31,000/– का भुगतान किया गया है। आवेदक का कथन पूरी तरह निष्पादित लिखित एवं पारस्परिक विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 के विपरीत है, जो खण्ड–ए.4 के अंतर्गत पूरी तरह अभिलिखित करता है कि अवेदक केवल रूपये 6,61,000/– का भुगतान किया गया है, जिसकी पावती अनावेदक द्वारा औपचारिक रूप से अभिस्वीकृति की गई थी। आवेदक द्वारा बिना तत्संबंधी पावती या अभिस्वीकृति के भुगतान की गई राशि को बढ़ाने का कोई प्रयत्न जान–बूझकर मिथ्या निरूपण है और संविदात्मक अभिलेख के विपरीत है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनुबंध के निष्पादन के बाद आवेदक आदतन एवं लंबे समय से किश्तबद्ध संनिर्माण योजना के अंतर्गत अपने भुगतान दायित्वों का निर्वहन करने में व्यतिक्रम किया गया है। अनावेदक सतत् और बार–बार उसके बकाया के लिये और विलंबित भुगतान के

लिये आवेदक को सूचित किया गया था। दिनाँक 06.12.2017 के प्रारंभ में अनावेदक द्वारा आवेदक को सूचित करते हुये संनिर्माण एवं मांग नोटिस जारी किया गया कि टॉवर बी का आठवीं मंजिल का स्लैब पूरा हो चुका है तथा 15 दिनों के भीतर बकाया किश्तें भुगतान करने के लिये निवेदन किया गया था। जब आवेदक उत्तर देने में असफल हुआ, तो पुनः स्मरण वर्ष 2017 में जारी किया गया, जिसमें सातवीं मंजिल तक ईट संकर्म पूरा होने को सूचित किया गया था और पुनः लंबे समय से बकाया किश्तों के भुगतान हेतु निवेदन किया गया था। इन अवसरों के बावजूद आवेदक लगातार व्यतिक्रम करता रहा था। यह स्पष्ट रूप से अभिव्यक्त करते हुये विस्तृत मांग नोटिस दिनाँक 05.02.2019 को जारी की गई थी कि अनावेदक लगभग 85 प्रतिशत संकर्म कर चुका है और इसके लिये भुगतान योग्य राशि रूपये 27,11,500/- में से आवेदक द्वारा केवल रूपये 6,29,708/- का ही भुगतान किया गया था एवं करों के अतिरिक्त रूपये 20,81,792/- की बड़ी राशि बकाया थी। नोटिस में यह भी अभिलिखित था कि आवेदक द्वारा बार-बार स्मरणों की भी अनदेखी की गई थी। इसके बाद भी आवेदक व्यतिक्रम करता रहा और कोई किश्तें नहीं दिये गये। दिनाँक 28.05.2021 को अनावेदक अन्य स्मरण जारी करने को पुनः मजबूर हुआ, विशिष्ट रूप से यह अभ्युक्ति करते हुये कि पूर्ववर्ती नोटिसों के बाद भी आवेदक बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया था और चेतावनी दिया गया था कि इस व्यतिक्रम से विक्रय अनुबंध के अंतर्गत दाण्डिक ब्याज आकर्षित होगा। जब आवेदक तब भी अनुपालन करने में असफल हुआ थ, तो अग्रेतर स्मरण दिनाँक 10.04.2023 जारी किया गया था, जिसमें पुनः भुगतान किया गया, लगातार व्यतिक्रम एवं चेतावनी को अभिलिखित करते हुये कि यदि भुगतान नहीं प्राप्त किया गया, तो अनावेदक के पास विक्रय अनुबंध के खण्ड-ए.6 के अंतर्गत निरस्तीकरण कार्यवाही प्रारंभ करने के सिवाय कोई विकल्प नहीं है। इन सभी उल्लेखित संसूचनाओं के बावजूद, आवेदक का तो बकाया भुगतान किया गया और न ही अनावेदक से बातचीत किया गया। दिनाँक 14.08.2023 को आवेदक द्वारा यह कथन करते हुये आधिपत्य सूचना पत्र जारी किया गया था कि अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है और फ्लैट नंबर-बी-27 सुपुर्दगी के लिये तैयार है, तथापि आधिपत्य बकाया का पूर्ण भुगतान करने पर ही दिया जायेगा। लगातार व्यतिक्रम के कारण और किश्तों के भुगतान न किये जाने के वर्षों बाद अनावेदक अनुबंध के खण्ड-ए.6 के अंतर्गत अपने संविदात्मक अधिकार का विधिपूर्ण प्रयोग किया गया और निरस्त करने को अग्रेषित हुआ। आवेदक स्वतः वापसी की मांग करते हुये नोटिस दिनाँक 18.01.2025 तामील किया गया, इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा सभी बकाया को वर्णित करते हुये, वस्तुतः प्राप्त भुगतानों को अभिलिखित करते हुये विस्तृत निरस्तीकरण सह-अंतिम समाधान नोटिस दिनाँक 28.02.2025 को जारी किया गया था और 10 प्रतिशत निरस्तीकरण शुल्क एवं सांविधिक करों का

विधिपूर्ण कटौती को आवेदक को सूचित किया गया था। अंतिम रूप से दिनाँक 18.08.2025 को अनावेदक एस.बी.आई. चेक नंबर–404387 दिनाँक 12.08.2025 वापसी राशि रूपये 12,08,308/– में पूर्व एवं अंतिम समाधान विषयक औपचारिक विधिक नोटिस दिनाँक 18.08.2025 को जारी किया गया था। इन नोटिसों, मांगों, स्मरणों, चेतावनी, समाधान एवं पूर्ण वापसी के सतत् क्रमों के प्रकाश में आवेदक का अभिकथन कि उसने रूपये 13,31,000/– भुगतान किया गया था या वह त्रुटि नहीं किया गया है, पूरी तरह मिथ्या, कृत्रिम एवं प्राधिकरण को गुमराह करने के आशय से है। संपूर्ण दस्तावेजी अभिलेख स्थापित करते हैं कि आवेदक एक सतत् व्यतिक्रमी है और उसका वर्तमान आरोप आधारहीन है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.6 की विषयवस्तु उसकी संपूर्णता में अस्वीकार किया गया है, इसमें समविष्ट प्रत्येक अभिकथन, मिथ्या, आधारहीन, शरारतपूर्ण होने से शब्दशः अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक वर्ष 2018 या यथाकथित किसी बिन्दु पर ''इमारत का संनिर्माण प्रारंभ तक नहीं किया गया था। इसके विपरीत विक्रय अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 के अंतर्गत स्वीकृत नक्शों, सांविधिक अनुमोदनों तथा दायित्वों के सर्वथा अनुरूप फेस वार शीघ्रता से संनिर्माण गतिविधियाँ कर रहा था। आवेदक का अभिकथन अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों अभिलेख के प्रकाश में पूरी तरह मिथ्या है। अनावेदक नोटिस दिनाँक 06.12.2017 सहित वर्ष 2018 में एवं इसके पूर्व कई बार संनिर्माण अपडेट जारी किया गया था, स्पष्ट रूप से अभिलिखित करते हुये कि टॉवार की का आठवी मंजिल का स्लैब प्राप्त किया जा चुका था। यह सातवी मंजिल तक ईट की इमारत पूर्ण होने को आवेदक को सूचित करते हुये वर्ष 2017 के परवर्ती स्मरण को अनुसरित किया गया था, जिसमें वास्तविक स्थल की फोटोग्राफ्स संबद्ध है। यह लिखित ससूचनाएँ पूरी तरह साबित करती है कि संनिर्माण सारभूत रूप से प्रगति में था और प्रोजेक्ट कभी भी बंद नहीं था या परिव्यक्त नहीं था यथा आवेदक द्वारा मिथ्या रूप से दावा किया गया था। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कोई ''अयुक्तियुक्त विलंब कियागया था। किसी सीमा तक यदि विलंब हुआ है, तो वह विक्रय अनुबंध के खण्ड–एम के अंतर्गत स्पष्ट रूप से निहित परिस्थितियों द्वारा कारित था, जिसमें औधोगिक बाधाएँ, अनदेखी घटनाएँ एवं बाहरी दबाव शामिल है, जो पूरी तरह अनावेदक के नियंत्रण से बाहर थी। इसके अतिरिक्त अनावेदक के प्रोजेक्ट के लिये धन प्रवाह को आवेदकका स्वयं का लगातार एवं कालानुक्रमिक रूप से समय से भुगतान में व्यतिक्रम ने तीव्र रूप से प्रभावित किया गया था, जो मूलभूत रूप से भुगतान प्रणाली संबद्ध संनिर्माण में संनिर्माण की प्रगति से सहबद्ध है। खण्ड–डी–1 के अंतर्गत आवेदक द्वारा समय से भुगतान समय से आधिपत्य के लिये आधारभूत पूर्व शर्त थी।

यह बात भी अस्वीकार की जाती है कि अनावेदक द्वारा कथित तरीके से ''तीन वर्ष'' की अतिरिक्त अवधि का अनुरोध किया गया था। आवेदक द्वारा अनावेदक द्वारा हस्ताक्षरित या स्वीकृत ऐसा कोई पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा बिक्री समझौते की शर्तों का हमेशा पालन किया गया है और उसने कभी भी ऐसा कोई बयान नहीं दिया गया है। अतः यह आरोप झूठा, मनगढ़ंत और प्राधिकरण को गुमराह करने के उद्देश्य से लगाया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.7 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया गया है, सिवाय इस स्वीकृत के दिनाँक 07.04.2018 को दोनों पक्षों के मध्य बिक्री समझौता विधिवत् रूप से निष्पादित किया गया था और यह समझौता आवेदक और अनावेदक दोनों के सभी अधिकारों, दायित्वों और बाध्यताओं को नियंत्रित करता है। समझौते में स्पष्ट और सही रूप से रूपये 31,90,000/– का मूल विक्रय मूल्य दर्ज है, जिसमें रखरखाव शुल्क, क्लब सदस्यता शुल्क, बिजली कनेक्शन शुल्क, सोसायटी पंजीकरण व्यय और अन्य वैधानिक या संविदात्मक रूप से देय घटक जैसे अन्य शुल्क शामिल नहीं है और इन सभी का लिखित रूप से स्पष्ट रूप से खुलासा किया गया था। यह आरोप कि अनावेदक द्वारा ''वास्तव में कुल राशि में रूपये 65,880/– की वृद्धि की गई है'' जिससे वास्तविक प्रतिफल रूपये 38,65,880/– हो गया है'' झूठा, भ्रामक और शब्दशः अस्वीकृत है। समझौते में प्रत्येक शुल्क का अलग–अलग विवरण दिया गया है, जिससे अस्पष्टता, छिपाव या हेरफेर की कोई गुंजाईश नहीं रहती। मूल विक्रय मूल्य से अधिक सभी शुल्क स्वतंत्र रूप से सूचीबद्ध है, पारस्परिक रूप से सहमत है और परियोजना के सभी आबंटितियों पर समान रूप से लागू होने वाले मानक घटक है। अनावेदक द्वारा कोई ''वृद्धि'' नहीं की गई है; बल्कि आवेदक इन वैध और अनुबंध के अनुसार तय किये गये शुल्कों को कृत्रिम तरीके से मिलाकर कीमतों में गलत तरीके से वृद्धि का सुझाव देने का प्रयास कर रहा है। इसके अतिरिक्त यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कथित ''नकद भुगतान'' की कोई कटौती दिखाई है या किसी भी प्रकार के मौद्रिक लेन–देन को छिपाया गया है। अनावेदक लागू लेखा मानकों, कराधान कानूनों और कॉर्पोरेट अनुपालन आवश्यकताओं के अनुसार पारदर्शी, वैध और सत्यापान योग्य खाता बही रखता है। बिक्री समझौते में या उसके बाद स्वीकार की गई प्रत्येक रसीद विधिवत् दर्ज की गई है, इसके विपरीत आवेदक द्वारा दावा किया गया कोई भी कथित नकद भुगतान अनावेदक के अभिलेखों या निष्पादित समझौते में कहीं भी नहीं मिलता है, जो आवेदकके आरोपों को स्पष्ट रूप से गलत साबित करता है। आवेदक द्वारा कथित नकद भुगतानों या बढ़ा–चढ़ाकर बताई गई रकमों पर भरोसा करना तथ्यों को तोड़–मरोड़कर पेश करने और प्राधिकरण को गुमराह करने का जान–बूझकर किया गया प्रयास है। दिनाँक 07.04.2018 का बिक्री समझौता उभय पक्षों के मध्य

संविदात्मक शर्तों का पूर्ण, बाध्यकारी और अंतिम दस्तावेज है और आवेदक को मनगढ़ंत आरोपों के माध्यम से इसकी सामग्री का खंडन करने से कानूनी रूप से वर्जित किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.8 में उल्लेखित सभी आरोप पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। प्रत्येक आरोप झूठा, मनगढ़ंत और भ्रामक है और शब्दशः अस्वीकृत किया जाता है। यह विशेष रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि आवेदक द्वारा सभी दायित्वों का विधिवत् पालन किया गया है'' या उसने किसी भी समय वर्तमान का भुगतान किया गया है। आवेदक एक आदतन और नियमित चूककर्ता है, जिसने दिनाँक 07.04.2018 के बिक्री समझौते के खण्ड ए–3 के तहत् निर्धारित निर्माण संबंधी भुगतान दायित्वों का बार–बार उल्लंघन किया गया है। इसके अतिरिक्त यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा भुगतान का कोई वास्तविक या वैध प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक के साथ संलग्न कथित रसीदे जाली, मनगढ़ंत और हेरफेर की हुई हैं और अनावेदक द्वारा जारी नहीं की गई हैं। अनावेदक द्वारा कभी भी ऐसी रसीदें जारी नहीं की गई है और न ही यह कथित रसीदें अनावेदक के बही खाते, खातों, बैंक विवरणों या वैधानिक वित्तीय अभिलेखों में पाई जाती है। इन रसीदों की जाली प्रकृति इस तथ्य से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा दावा किये गये कई तथाकथित ''नकद भुगतान'' बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर होने से पहले तारीखों पर किये गये हैं, जो उन्हें कानूनी रूप से अप्रासंगिक, अस्वीकार्य और अनावेदक पर किसी भी प्रकार का दायित्व उत्पन्न करने में असमर्थ बनाता है। इन कथित नकद भुगतानों की झूठी प्रकृति इस तथ्य को और भी स्पष्ट हो जाती है कि बिक्री समझौते में ही अग्रिम भुगतानों की पूरी सूची शामिल है। आवेदक से प्राप्त राशि का उल्लेख समझौते कहीं भी नहीं है, न ही इसमें कथित नकद लेन–देन का कोई जिक्र, स्वीकृति या उल्लेख है। समझौते के खण्ड–ए–4 में अनावेदक द्वारा प्राप्त वास्तविक अग्रिम राशि जो कि रूपये 6,61,000/– है, दर्ज है, जिसका भुगतान केवल एन.ई.एफ.टी./चेक के माध्यम से किया गया था और अनावेदक द्वारा इसकी दैनिक स्वीकृति दी गई है। यदि आवेदक द्वारा वास्तव में कोई अतिरिक्त भुगतान– नकद या किसी अन्य रूप में – किया होता, तो वह निश्चित रूप से समझौते में दर्ज होता, खासकर इसलिये क्योंकि आवेदक द्वारा स्वयं सभी वित्तीय शर्तों की पुष्टि करने के पश्चात् समझौते पर हस्ताक्षर किये गये हैं। समझौते में ऐसे किसी उल्लेख का न होना स्पष्ट रूप से साबित करता है कि ऐसा कोई नकद भुगतान कभी नहीं किया गया था और आवेदक द्वारा जिन रसीदों पर भरोसा किया गया है, वह प्राधिकरण को गुमराह करने के लिये गढ़े गये फर्जी दस्तावेज मात्र है। अनावेदक के रिकार्ड आवेदक की लगातार चूक को और भी स्पष्ट करते हैं। दिनाँक 05.02.2019 के विस्तृत मांग नोटिस से पता चलता है कि निर्माण कार्य 85 प्रतिशत ईट पत्थर के स्तर तक

पहुँच चुका था, फिर भी आवेदक द्वारा केवल रूपये 6,29,708/– का भुगतान किया गया था, जिसमें एक बड़ी बकाया राशि रह गई थी। वर्ष 2019, 2021, 2022 और 2023 में जारी किये गये बाद के अनुस्मारकों में भी यही स्थिति बनी रही, जिन्हें आवेदक द्वारा जान–बूझकर अनदेखा कर दिया गया। वैध रद्द करने के समय अनावेदक के सुलह विवरण से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि आवेदक से प्राप्त कुल राशि रूपये 16,81,000/– थी, न कि रूपये 23,51,000/– जैसा कि दावा किया गया था। आवेदक द्वारा जाली रसीदों और मनगढ़ंत नकद भुगतानों पर अचानक भरोसा करना, जिनमें से किसी को भी कभी स्वीकार नहीं किया गया, न ही उनका हिसाब रखा गया और न ही उन्हें समझौते में शामिल किया गया। इस स्तर पर आवेदक के दुर्भावनापूर्ण और बेईमान इरादों को स्पष्ट रूप से उजागर करता है। आवेदक द्वारा कथित भुगतान राशि को बढ़ाने और खुद को एक अनुपालनशील आबंटनकर्ता के रूप में गलत तरीके से प्रस्तुत करने के लिये ही दस्तावेज गढ़े हैं, जबकि सच्चाई यह है कि वह लगातार और निरंतर भुगतान में चूक कर रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.9 में उल्लेखित सभी आरोप पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। प्रत्येक आरोप झूठा, भ्रामक और शब्दशः अस्वीकृत है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक निर्धारित समय सीमा के भीतर निर्माण कार्य पूरा करने में ''विफल'' रहा या किसी भी विलंब के लिये पूरी तरह या काफी हद तक अनावेदक जिम्मेदार है। आवेदक द्वारा अनुबंध के महत्वपूर्ण प्रावधानों और अपनी निरंतर चूकों को छिपाया गया है। दिनाँक 07.04.2018 के अनुबंध के बिक्री समझौते के खण्ड–डी–1 में अप्रत्याशित घटना खण्ड के साथ, स्पष्ट रूप से दर्ज है कि मार्च, 2020की लक्षित समापन तिथि केवल एक प्रयास है और यह स्पष्ट रूप से सभी उचित अपवादों के अधीन है, जिसमें अप्रत्याशित घटनाएं और विलंब शामिल हैं। यह घटना खरीदार द्वारा समय पर भुगतान नह करने के कारण हुई। आवेदक द्वारा स्वेच्छा से किये गये समझौते से बाध्य होने के बावजूद इस तथ्य को जान–बूझकर छिपाया गया है। वास्तव में निर्माण कार्य निरंतर और महत्वपूर्ण रूप से आगे बढ़ा। अनावेदक द्वारा सरंचनात्मक पूर्णता, ईट–पत्थर के काम में प्रगति और अंत में अंतिम चरण सहित कई महत्वपूर्ण उपलब्धियाँ हासिल की गई। अनावेदक द्वारा आवेदक को कई लिखित सूचनाएँ भेजी गई, जिनमें दिनाँक 14.08.223 की सूचना भी शामिल थी, जिसमें स्पष्ट रूप से बताया गया था कि अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है और फ्लैट बी–27 पूरी तरह से तैयार है और बकाया राशि के भुगतान के बाद सौंपने के लिये तैयार है। आवेदक द्वारा इस सूचना को जान–बूझकर अनदेखा किया गया और इस तथ्य को छिपाया गया कि उसका फ्लैट तैयार था और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका था। आवेदक द्वारा संलग्न अनुलग्नक–17 पर भरोसा करना त्रुटिपूर्ण,

चयनात्मक और अपूर्ण है। यह प्रमाण पत्र निर्माण के केवल एक मध्यवर्ती भरण को दर्शाता है और अंतिम चरण तक हुई प्रगति को प्रतिबंधित नहीं करता है, न ही यह अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने को दर्शाता है, जो निर्माण पूर्ण होने की अंतिम वैधानिक पुष्टि है। अतः आवेदक को आरोप झूठा, भ्रामक और एक पुराने दस्तावेज पर आधारित विक्रत कहानी गढ़ने के उद्देश्य से लगाया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका—4.10 में उल्लेखित सभी बातें पूर्णतः अस्वीकार किया गया है और उसमें उल्लेखित प्रत्येक कथन झूठा, निराधार और शब्दशः खण्डन योग्य है। यह विशेष रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि दिनाँक 10.04.2023 और 14.08.2023 के नोटिस ''झूठे'' थे या अपार्टमेंट निर्माण के निकट भी नहीं था। इसके विपरीत निर्माण समय रेखा और आवेदक को जारी किये गये पूर्व नोटिसों से स्पष्ट है कि परियोजना अंतिम चरण में पहुँच चुकी थी और उक्त नोटिस जारी होने से काफी पहले ही निर्माण का एक बड़ा हिस्सा पूरा हो चुका था। दिनाँक 14.08.2023 के नोटिस में स्पष्ट रूप से दर्ज किया गया था कि सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया था और फ्लैट नंबर—बी—27 आवेदक के लंबे समय से बकाया भुगतान के बाद सौंपन के लिये तैयार था। यह सूचनाएँ सटीक, सत्य और साइट पर हुई वास्तविक प्रगति से पूर्णतः समर्थित थी। यह बात पूरी तरह से इंकार की जाती है कि अनावेदक द्वारा कोई ''अवैध मनमानी राशि'' की मांग की गई थी। आवेदक से मांगी गई हर दिनाँक 07. 04.2018 के बिक्री समझौते के अनुसार ही थी, जिसमें निर्माण से जुड़े किश्तें भी शामिल थी, जो क्रमिक निर्माण पूरा होने पर देय हो जाती थी। निर्माण कार्य के चरण, विलंबित भुगतान पर संविदात्मक ब्याज और कानून के तहत् अनिवार्य वैधानिक कर आवेदक को समझौते के अनुसार देय सटीक राशि के बारे में बार—बार सूचित किया गया था, फिर भी उसने जान—बूझकर भुगतान नहीं किया गया। समय से चले आ रहे चूक को उचित ठहराना है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका—4.11 में उल्लेखित सभी बातें पूर्णतः अस्वीकार किया गया है और उसमें लगाये गये प्रत्येक आरोप झूठे, असत्य और शब्दशः अस्वीकृत हैं। यह विशेष रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि अनावेदक द्वारा ''पूर्णता प्रमाण पत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विफल'' रहा, इसके विपरीत अनावेदक द्वारा स्वीकृत योजनाओं, भवन उपनियमों और लागू विनियमों के अनुसार परियोजनाओं को पूरा करने के बाद सक्षम नगरपालिका और वैधानिक प्राधिकरणों से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया था। अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर, अनावेदक द्वारा दिनाँक 14.08.2023 के पत्र के माध्यम से आवेदक को इस तथ्य की सूचनस तुरंत और स्पष्ट रूप से दी, जिसमें स्पष्ट रूप से बताया गया था कि उसका फ्लैट सौंपने के लिये पूरी तरह से तैयार है और उसे बकाया राशि के भुगतान सहित आवश्यक औपचारिकताएँ पूरी तरह से तैयार है

और उसे बकाया राशि के भुगतान सहित आवश्यक औपचारिकताएँ पूरी करके कब्जा लेने के लिये आमंत्रित किया गया था। आवेदक द्वारा जान–बूझकर इस तथ्य को छुपाया गया है। अनावेदक पर झूठे बयानों से खरीदारों को गुमराह करने या ''धन की वसूली'' करने का आरोप पूरी तरह निराधार, मानहानिकारक और दुर्भावनापूर्ण है। अनावेदक द्वारा हमेशा कानून का पालन करने वाले प्रमोटर के रूप में कार्य किया गया है। निर्माण की स्थिति, भुगतान अनुसूची मांग नोटिस और वैधानिक अनुपालन में पारदर्शिता बनाये रखी है। आवेदक द्वारा बार–बार चूक की गई है। चेतावनियों की अनदेखी की गई है और अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा है। अनावेदक द्वारा बिक्री समझौते में स्पष्ट रूप से निर्धारित राशि से अधिक किसी भी राशि की मांग नहीं की गई है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.12 में उल्लेखित सभी तथ्यों को पूरी तरह से अस्वीकार किया गया है, सिवाय इस सीमित स्वीकारोक्ति के कि आवेदक द्वारा दिनाँक 18.01.2025 को एक नोटिस जारी किया गया था। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक रेरा अधिनियम की धारा–18 के तहत् बिना शर्त रद्द करने या धन वापसी की मांग करने का हकदार था, जैसा कि आरोप लगाया गया है या अन्यथा। धारा–18 यह मानती है कि आबंटितियों चूक में नहीं है और प्रमोटर बिना किसी औचित्य के संविदात्मक समयसीमा को पूरा करने में विफल रहा है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा निर्माण संबंधी भुगतान के अनुसार भुगतान करने में लगातार और निरंतर चूक कर रहा है। चूक करने वाला आबंटिती अनुपालन करने वाले और समय पर भुगतान करने वाले खरीदार के लिये निर्धारित वैधानिक राहत का दावा करने के लिये अपने स्वयं के उल्लंघन का लाभ नहीं उठा सकता है। आवेदक को दिनाँक 18.01.2025 का नोटिस कई वर्षों तक भुगतान न होने के पश्चात् जारी किया गया था। जबकि अनावेदक द्वारा बार–बार मांग नोटिस, अनुस्मारक और अवसर दिये गये थे। अनावेदक द्वारा उक्त नोटिस को सामग्री पर विधिवत् विचार किया गया और दिनाँक 07.04.2018 के बिक्री समझौते के खण्ड–ए.6 के पूर्ण अनुपालन में, आबंटन रद्द करने अपने संविदात्मक अधिकार का विधिवत् प्रयोग किया गया। खण्ड–ए.6 स्पष्ट रूप से अनावेदक को अनुबंध रद्द करने का अधिकार देता है। यदि खरीदार नियत तिथि के तीन महीने के भीतर ब्याज सहित देय किश्तों का भुगतान करने में विफल रहता है। इसके अनुसार अनावेदक द्वारा एक व्यापक मिलान तैयार किया गया, कुल प्रतिफल का 10 प्रतिशत वैधानिक करों सहित अनावेदक द्वारा वास्तव में वहन किये गये करों को काटकर तद्नुसार धन वापसी की प्रक्रिया की गई। अतः रद्द करना विधिवत्, संविदात्मक रूप से अनुमेय, प्रक्रियात्मक रूप से उचित और पूर्णतः न्यायसंगत था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.13 में उल्लेखित तथ्यों को पूरी तरह से अस्वीकार किया गया है, इस सीमित सीमा तक कि अनावेदक द्वारा वास्तव

में दिनाँक 28.02.2025 को एक विस्तृत उत्तर–सह रद्दीकरण नोटिस जारी किया गया था, जिसमें आबंटन रद्द करने और वापसी योग्य राशि की गणना का उल्लेख किया गया था। यह अस्वीकार किया जाता है कि रद्दीकरण ''मनमाना, अवैध'' अधिकार क्षेत्र से बाहर या किसी भी तरह से कानून के विपरीत किया गया था। रद्दीकरण बिक्री समझौते के खण्ड–ए.6 के अनुसार किया गया था, जो अनावेदक को समझौते को रद्द करने का अधिकार देता है, यदि खरीदार नियत तिथि के तीन महीने के भीतर किश्तों का भुगतान करने में विफल रहता है और यह अनिवार्य करता है कि अनावेदक कुल विक्रय मूल्य का 10 प्रतिशत वैधानिक करों सहित कटौती करने का हकदार होगा। अनावेदक के दिनाँक 28.02.2025 के नोटिस में स्पष्ट और पारदर्शी वित्तीय मिलान दर्ज था, इसमें कुल विक्रय मूल्य रूपये 31,90,000/– भुगतान की गई वैधानिक कर, 10 प्रतिशत रद्दीकरण शुल्क और परिणामस्वरूप वापसी योग्य राशि रूपये 12,08,308/– दर्ज थी। यह मिलान सत्यापित अभिलेखों, बैंक रसीदों और स्वीकृत भुगतानों पर आधारित था। बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर करते समय आवेदक द्वारा स्वेच्छा से स्वीकार की गई संविदात्मक शर्तों के पूर्णतः अनुरूप आवेदक द्वारा इन मिलान को चुनौती देने के लिये कोई विपरीत प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः रद्दीकरण के मनमाने या अवैध होने का आरोप झूठा, निराधार और बेबुनियाद है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.14 में उल्लेखित सभी आरोप पूर्णतः अस्वीकृत हैं और प्रत्येक आरोप झूठा, दुर्भावनापूर्ण, भ्रामक तथा शब्दशः अस्वीकृत है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक का आबंटन रद्द करने में दुर्भावना, मनमाना या गुप्त इरादे से कार्य किया गया। आवेदक द्वारा स्वयं दिनाँक 18.01.2025 को रद्द करने/वापसी का नोटिस जारी करके प्रक्रिया प्रारंभ की गई थी, जिसमें उसने लेन–देन को आगे न बढ़ाने का अपना इरादा व्यक्त किया गया था। अनावेदक द्वारा न केवल आवेदक के अनुरोध का अनुपालन किया गया और उसके बाद खण्ड–ए.6 के अनुसार सख्ती से कार्य किया गया, जो आवेदक द्वारा वर्षों से लगातार भुगतान न करने के कारण पूर्व ही प्रभावी हो चुका था। यह बात भी नकारी जाती है कि अनावेदक द्वारा कुल लागत का 10 प्रतिशत और वैधानिक कर बिना पूर्व सूचना के काट लिये गये। इन कटौतियों का आधार, वैधता, संविदात्मक अधिकार और गणना दिनाँक 28.02.2025 के उत्तर नोटिस और दिनाँक 18.08.2025 के अंतिम कानूनी नोटिस में स्पष्ट रूप से वर्णित थे, जिसमें वापसी योग्य शेष राशि के लिये एस.बी.आई. चेक क्रमांक–404387 दिनाँक 12.08.2025 भी संलग्न किया गया था। आवेदक का यह आरोप कि यह कटौतियाँ गुप्त रूप से या बिना स्पष्टता के की गई, पूरी तरह से झूठा और दुर्भावनापूर्ण है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.15 में उल्लेखित सभी आरोप पूर्णतः अस्वीकृत हैं और प्रत्येक आरोप झूठा, भ्रामक तथा शब्दशः अस्वीकृत है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि अनावेदक द्वारा अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 का उल्लंघन किया गया है या आवेदक उक्त प्रावधान का सहारा लेने का हकदार है। धारा–18 केवल तभी लागू होती है, जब प्रमोटर आबंटनकर्ता की गलती के बिना परियोजना को पूरा करने या कब्जा देने में विफल रहता है और इसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि आबंटनकर्ता को अनुपालनशील, समय का पाबंद और पारस्परिक दायित्वों के उल्लंघन से मुक्त होना चाहिये। किश्तों का भुगतान न करने, मांग नोटिसों की अनदेखी करने और महत्वपूर्ण संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन करने वाला चूक करने वाला आबंटनकर्ता धनवापसी या मुआवजा के लिये धारा–18 का सहारा नहीं ले सकता है। वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा ए.3 के तहत् निर्माण संबंधी भुगतान दायित्वों का लंबे समय से लगातार और महत्वपूर्ण रूप से भुगतान करने में विफल रहा है। वर्ष 2017, 2019, 2021, 2022 और 2023 में बार–बार नोटिस भेजे जाने के बावजूद, आवेदक बकाया राशि का भुगतान करने में असमर्थ रहा। इस बीच अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य को निरंतर जारी रखा, संरचनात्मक कार्य, ईंट का काम और अंतिम चरण किया गया। अंततः अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया, जो निर्माण कार्य पूर्ण होने की अंतिम वैधानिक पुष्टि है। आवेदक को अनावेदक के दिनाँक 14.08.2023 के पत्र के माध्यम से सूचित किया गया था कि फ्लैट 11–27 कब्जे के लिये पूरी तरह से तैयार है, परन्तु उसने न तो बकाया राशि का भुगतान और न ही कब्जा लेने के लिये आगे आया। अनावेदक की किसी कार्रवाई के कारण नहीं, बल्कि उसकी चूक के कारण ही फ्लैट का हस्तांतरण नहीं हो पाया, इसलिये धारा–18 का कोई अर्थ नहीं है। इसका प्रयोग उस आबंटन प्राप्तकर्ता द्वारा नहीं किया जा सकता, जो स्वयं उल्लंघन का दोषी है, न ही इसका उपयोग अनुचित लाभ के साधन के रूप में किया जा सकता है। आवेदक द्वारा लगातार चूक करने के बावजूद धारा–18 का प्रयोग करने का प्रयास कानूनी रूप से निराधार है। अधिनियम के स्पष्ट शब्दों के विपरीत है, और वैधानिक उपाय का दुरूपयोग है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4.16 और उसके सभी उप–अनुच्छेद (क) से (घ) तक की सामग्री को पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है, प्रत्येक आरोप झूठा, निराधार, मानहानिकारक और शब्दशः अस्वीकृत है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि झूठे और भ्रामक आचरण में संलग्न रहा है या रेरा अधिनियम के तहत् किसी भी वैधानिक प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा हर समय पूर्ण पारदर्शिता और अनुपालन के साथ कार्य किया गया है। आवेदक को नियमित रूप से लिखित संचार, मांग नोटिस, अनुस्मारक और निर्माण स्थिति अपडेट जारी किये गये हैं। निर्माण के प्रत्येक महत्वपूर्ण चरण,

जिसमें स्लैब कार्य, ईंट कार्य और अंतिम चरण शामिल है, कि जानकारी दिनांकित पत्रों और नोटिसों के माध्यम से विधिवत् दी गई थी, जिसका समापन दिनाँक 14.08.2023 के उस सूचना में हुआ, जिसमें अधिभोग प्रमाण पत्र की प्राप्ति और फ्लैट बी–27 के सौंपे जाने के लिये तैयार होने की घोषणा की गई थी। दिनाँक 10.04.2023 और दिनाँक 14.08.2023 के नोटिस भ्रामक थे, इस बात से इंकार किया जाता है। इन नोटिसों से सही स्थिति का सटीक वर्णन किया गया था कि परियोजना अपने अंतिम चरण में पहुँच चुकी थी, अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका था और आवेदक को संपत्ति का कब्जा केवल उसके लगातार और भारी बकाया भुगतान के कारण रोका जा रहा था। आवेदक द्वारा इन सूचनाओं को भ्रामक बताने का प्रयास अपने स्वयं के लंबे समय से चले आ रहे भुगतान चूक को छिपाने का एक मात्र प्रयास है। इसके अतिरिक्त इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम के उल्लंघन में ब्याज सहित कोई राशि वापस नहीं की गई है। आवेदक द्वारा रद्द करने का अनुरोध किये जाने के बाद, अनावेदक द्वारा अनुबंध के खण्ड एएफएन के के अनुसार ही रद्द करने की प्रक्रिया पूरी की गई, बकाया राशि का पूर्ण और पारदर्शी मिलान तैयार किया गया, अनुबंध के अनुसार अनुमत 10 प्रतिशत रद्द करने का शुल्क और वैधानिक कर ही काटे और दिनाँक 28.02.2025 को एक विस्तृत उत्तर–सह रद्दीकरण नोटिस जारी किया गया था, इसके बाद अनावेदक द्वारा दिनाँक 18.08.2025 को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया, जिसमें पूर्ण और अंतिम निपटान के रूप में रूपये 12,08,308/– की वापसी राशि के लिये दिनाँक 12.08.2025 का एस.बी.आई. चेक क्रमांक–404387 संलग्न किया गया था। इस प्रकार वापसी की प्रक्रिया विधिवत रूप से पूरी कर ली गई है और भेज दी गई है और कोई उल्लंघन नहीं बनता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–5 की सभी उप–अनुच्छेद (क) से (घ) तक की सामग्री को पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है और मांगी गई प्रत्येक राहत पूरी तरह से गलत, कानूनी रूप से अस्थिर, तथ्यात्मक रूप से निराधार और शब्दशः अस्वीकार की जाती है। आवेदक विक्रय विलेख के निष्पादन, कब्जे, ब्याज सहित धन वापसी, मुआवजे, लागत या किसी अन्य परिणामी राहत के लिये प्रार्थना की गई किसी भी राहत का हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदक दिनाँक 07.04.2018 के बिक्री समझौते के तहत् अपने आवश्यक पारस्परिक दायित्वों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन करता है, जो पक्ष निर्माण से संबंधित किश्तों का भुगतान करने में लगातार विफल रहा है। कई अनुस्मारकों की अनदेखी की गई है, भारी बकाया राशि जमा कर ली गई है और अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने के बाद भी भुगतान करने से इंकार कर दिया गया है। वह कानून या न्याय के अनुसार विशिष्ट निष्पादन या कब्जे की मांग नहीं कर सकती है। आवेदक द्वारा की गई प्रार्थनाएँ अनुचित और अन्यायपूर्ण लाभ प्राप्त करने का प्रयास है। जबकि वह स्वयं लगातार

डिफाल्टर रहा है, जिसने परियोजना के नकदी प्रवाह में बाधा डालकर और कब्जा लेने से इंकार करके विलंब की गई है। अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने और प्रक्रिया पूरी होने के बाद भी। आवेदक निराधार है, तथ्यों और कानून द्वारा समर्थित नहीं है। आवेदक के स्वयं के आचरण से बाधित है और सीधे खारिज किये जाने योग्य है। तद्नुसार कंडिका–5 में मांगी गई सभी राहतें अस्वीकृत और पूर्णतः खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि ''स्काई लाईफ'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA040718000450 पंजीकृत है, अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक अपार्टमेंट क्रमांक–बी–27 द्वितीय मंजिल 1464 वर्गफीट के लिए आंशिक प्रतिफल भुगतान करते हुए एवं अनुबंध दिनाँक 07.04.2018 निष्पादित करते हुए आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा आंशिक प्रतिफल प्राप्त करते हुए फ्लैट निर्माण कर आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराने के कारण अनुबंध के प्रावधानों का उल्लंघन करने का कथन करते हुए अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अस्तु उक्त परिवाद के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक द्वारा आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु अभी तक भू–संपदा का आधिपत्य आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है, अतः परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर है। अतः आवेदन पर कालसीमा लागू नहीं होती है। प्रकरण कालसीमा के भीतर विनिश्चित किया जाता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन फार्म–एम में आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुतोष याचना का खंड कंडिका–05 में आवेदक द्वारा निम्न अनुतोष की याचना की गई हैः–

a) That the Respondent be kindly directed to execute the sale deed and handover the possession to the complainant.

b) That the Respondent be kindly directed to pay the amount of Rs. 23,51,000/- (Rupees Twenty Three Lakh Fifty One Thousand Only) a long with an interest at such rate as prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under Section 18 of the Act till the date of actual payment.

c) Award Costs;

d) Such an order/orders which it may deem fit in the facts and circumstances of the case.

आवेदक द्वारा कंडिका–a में अनावेदक को विक्रय विलेख निष्पादित करने एवं आधिपत्य हस्तांतरित किए जाने का निदेश दिए जाने की याचना की गई है, वहीं दूसरी ओर कंडिका–b में भुगतान किए गए प्रतिफल 23,51,000/– रूपये मयब्याज वापसी की मॉग की गई है, दोनों मॉग की पूर्ति एक साथ नहीं की जा सकती है, आवेदक द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है, कि उनके द्वारा कौन सा अनुतोष प्राधिकरण से वांछित है, दोनों अनुतोष परस्पर विरोधाभासी है। प्रतिफल वापसी की दशा में आधिपत्य प्रदान किया जाना संभव नहीं है। आधिपत्य प्रदान किए जाने की दशा में प्रतिफल वापसी संभव नहीं है। किंतु कौन–सा अनुतोष आवेदक को चाहिए यह सुनिश्चित ढंग से आवेदक द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है, जिसके कारण आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

अनावेदक द्वारा वर्ष 2023 में सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, उसके उपरांत अनावेदक द्वारा शेष प्रतिफल जमा किए जाने हेतु नोटिस प्रदान किया गया है, पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किए जाने के कारण आवेदक को आधिपत्य प्रदान किए जाने हेतु अनावेदक को निदेश दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदक की कंडिका–4.5 में आवेदक द्वारा 13,31,000/– रूपये का भुगतान किया जाना दर्शित किया गया है, वहीं आवेदन की कंडिका–4.8 में 23,51,000/– रूपये प्रतिफल का भुगतान किया जाना दर्शित किया गया है। इस प्रकार आवेदक का आवेदन अस्पष्ट होने के कारण उन्हें अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है। आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष