



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01805

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री मुकेश गोयल, पिता—श्री डी.सी. गोयल,
निवासी—205, आशियाना अपार्टमेंट,
न्यू शांति नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री राजेश भवनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—29 / 05 / 2023)

आवेदक श्री मुकेश गोयल, पिता—श्री डी.सी. गोयल, निवासी—205, आशियाना अपार्टमेंट, न्यू शांति नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने “कमल विहार योजना क्रमांक-4” आवासीय भूखण्ड विक्रय करने हेतु वर्ष 2014 में ऑफर आवेदन आमंत्रित किये थे। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा उक्त समय में यह दर्शाया गया था कि आवेदनकर्ताओं को भूखण्ड आबंटित होने उपरांत विक्रय प्रतिफल का किश्तों में भुगतान करना होगा तथा आवेदन कर्ताओं द्वारा भुगतान की गई धरोहर राशि को किश्तों में समायोजित किया जावेगा। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने यह भी दर्शाया था कि आबंटन निरस्त होने की स्थिति में पंजीयन राशि रूपये 500/- राजसात कर शेष जमा की गई राशि आबंटिती को वापस कर दी जावेगी। आवेदक ने अनावेदक द्वारा विक्रय प्रतिफल की अंतिम किश्त प्राप्त करने/भूखण्ड का

रजिस्ट्री बेनामा निष्पादित करने के पूर्व प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को विकसित कर मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु आश्वस्त किये जाने का भी लेख किया है। आवेदक के अनुसार आवेदक के उक्त आश्वासनों से प्रभावित होकर आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रदत्त दस्तावेजों में हस्ताक्षर कर दिनांक 17.02.2014 को पंजीयन शुल्क रूपये 500/- व दिनांक 03.03.2014 को धरोहर राशि रूपये 600/-, रूपये 750/- का भुगतान किया, जिसके उपरांत उसे लॉटरी के माध्यम से अनावेदक ने दिनांक 11.03.2014 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-बी-120, क्षेत्रफल-4967.32 वर्गफीट सेक्टर क्रमांक-7ए का आबंटन प्रस्ताव मेमो दिनांक 12.05.2014 के माध्यम से प्रेषित किया गया। आवेदक ने आगे बताया है कि मेमो अनुसार भूखण्ड का संपूर्ण मूल्य रूपये 81,56,596/- है; जिसमें रूपये 66,31,378/- भूखण्ड का मूल्य, रूपये 13,92,590/- फ्री होल्ड शुल्क तथा रूपये 1,32,628/- बेटर लोकेशन शुल्क है और संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान 4 किशतों में किया जाना है। आवेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि चतुर्थ/अंतिम किशत के भुगतान हेतु अनावेदक द्वारा पृथक से पत्र जारी किया जाना था। साथ ही अनावेदक को प्रोजेक्ट का विकास कार्य भी करना था। परन्तु अनावेदक ने वर्ष 2014 व 2015 में कोई विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया और प्रोजेक्ट से संबंधित विधिक प्रकरणों के लंबित होने के कारण कोई कार्य नहीं किया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदक कार्यालय के नियमित संपर्क में रहने उपरांत भी अनावेदक ने प्रोजेक्ट विकास के संबंध में कोई जानकारी प्रदान नहीं की। आवेदक के अनुसार प्रोजेक्ट का विकास कार्य रूका होने के कारण व प्रोजेक्ट संबंधी अस्थिरता के कारण उसने किसी किशत का भुगतान नहीं किया। आवेदक के अनुसार उक्त भुगतान अवधि में आर्थिक कठिनाई होने के कारण वह अतिरिक्त आर्थिक क्षति वहन करने में समर्थ नहीं था। अनावेदक द्वारा राशि वसूली हेतु मांग पत्र प्रेषित नहीं किये जाने/पत्राचार नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा किशतों का भुगतान नहीं करने या आबंटन निरस्त कराने के फलस्वरूप निर्मित स्थिति के संबंध में भी कोई सूचना नहीं दी थी। आवेदक ने आगे उल्लेख किया है कि वर्ष 2020 में अनावेदक कार्यालय जाने पर उसे यह अवगत कराया गया कि आवेदक का आबंटन निरस्त कर प्रश्नाधीन भूखण्ड को अन्य क्रेता को आबंटित कर दिया गया है। इसके उपरांत आवेदक ने पत्र दिनांक 14.07.2020 के माध्यम से भुगतान की गई धरोहर राशि की राशि वापस करने की मांग की। आवेदक ने वर्ष 2020, 2021 व 2022 में कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण अनावेदक कार्यालय का कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होने तथा स्वयं के भी कोविड-19 के कारण लंबे समय तक बीमार रहने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार उसे उपचार हेतु राशि की आवश्यकता होने की सूचना देने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा राशि नहीं लौटाई

गई है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि वह संपूर्ण राशि भुगतान करने को तैयार था, लेकिन अनावेदक द्वारा वर्ष 2014–2015 में विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण प्रोजेक्ट विकास अवरूद्ध रहा और आवेदक भुगतान नहीं कर पाया। इस प्रकार आवेदक ने अनावेदक द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं करने का लेख किया है। अतः आवेदक ने संपूर्ण भुगतान की गई राशि रूपये 6,00,750/- को दिनांक 05.05.2014 से 18 प्रतिशत ब्याज सहित दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक द्वारा वर्ष 2014 में “कमल विहार योजना-4” रायपुर अंतर्गत आवासीय भूखण्ड को क्रय करने हेतु आवेदन हेतु जारी आमंत्रण दिनांक 17.02.2014 से 03.03.2014 के आधार पर निर्धारित धरोहर राशि व पंजीयन शुल्क रूपये 500/- का भुगतान कर आवेदन किया था। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि आबंटित भूखण्ड का संपूर्ण प्रतिफल किशतों में भुगतान किया जाना था और आवेदक द्वारा पूर्व से जमा की गई धरोहर राशि की राशि को किशतों की राशि में समायोजित किया जाना था। परन्तु अनावेदक के अनुसार किसी कारणवश आबंटन निरस्त होने की स्थिति में पंजीयन शुल्क रूपये 500/- राजसात कर आबंटिती को शेष जमा राशि वापस की जानी थी। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि उसने प्रश्नाधीन भूखण्ड के अंतिम विक्रय व पंजीयन के पूर्व प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को विकसित कर विकसित कर प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराने का भी आश्वासन दिया था। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपरोक्त योजना अंतर्गत भूखण्ड आबंटन हेतु दिनांक 17.02.2014 को रूपये 500/- पंजीयन शुल्क तथा दिनांक 03.03.2014 को रूपये 6,00,759/- धरोहर राशि का भुगतान प्राप्त होने का भी लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसके द्वारा कम्प्यूटराइज्ड लॉटरी प्रणाली के माध्यम से दिनांक 11.03.2014 को आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-बी-120, सेक्टर क्रमांक-7ए, क्षेत्रफल 4967.32 वर्गफीट का प्रस्तावित आबंटन किया गया था। अनावेदक ने इस संबंध में आवेदक को मेमो दिनांक 12.05.2014 प्रेषित करना भी स्वीकार किया है। आवेदक के अनुसार मेमो में उल्लेख के अनुरूप प्रश्नाधीन भूखण्ड का कुल मूल्य रूपये 81,56,596/- थ; जिसमें से भूखण्ड के पेटे की राशि रूपये 66,31,378/- फ्री होल्ड हेतु राशि रूपये

13,92,590/- और बेटर लोकेशन शुल्क रूपये 1,32,628/- है, जिनका भुगतान आवेदक को चार किश्तों में करना था। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक को प्रथम तीन किश्तों हेतु रूपये 16,57,845/- प्रति किश्त भुगतान करना था तथा धरोहर राशि के समायोजन उपरांत चौथी किश्त का भुगतान करना था। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित विवाद अनेक वर्षों तक माननीय न्यायालय में लंबित रहे हैं, लेकिन उक्त अवधि में भी प्रश्नाधीन स्थल पर कार्य हुआ था। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय राष्ट्रीय ग्रीन ट्रिब्यूनल तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 3 माह तक प्रोजेक्ट का कार्य स्थगित किये जाने तथा पुनः बहाल किये जाने संबंधी आदेशों का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रदत्त घोषणा दिनांक 05.03.2014 का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त घोषणा के माध्यम से आवेदक ने किश्तों व अन्य शुल्क के नियमित भुगतान हेतु बिना किसी शर्त के सहमति प्रदान की थी। इस प्रकार आवेदक ने दिनांक 12.05.2015 तक प्रथम तीन किश्तों का भुगतान करना था, जिसके उपरांत अंतिम किश्त का भुगतान प्राप्त होने पर पंजीयन की कार्यवाही की जानी थी। लेकिन आवेदक ने विगत 8 वर्षों में भूखण्ड के पेटे में राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत के माध्यम से अनावेदक के अनुचित रूप से उत्तरदायी बताया जा रहा है। अनावेदक ने आवेदक के विकास कार्य की प्रगति अवगत होने व राशि भुगतान नहीं होने की दशा में बिना पूर्व सूचना आबंटन निरस्त होने की भी पूर्व से जानकारी होने का लेख करते हुये बताया है कि वर्ष 2020 में आवेदक को अनावेदक कार्यालय आने पर आबंटन निरस्त कर भूखण्ड को अन्य व्यक्ति को आबंटित करने संबंधी तथ्य बताया गया था, जिसके उपरांत आवेदक ने पत्र (अभिस्वीकृति दिनांक 14.07.2020) प्रेषित कर धरोहर राशि की राशि वापस चाही थी। परन्तु कोविड-19 के कारण लगे लॉकडाउन की वजह से अनावेदक कार्यालय का कार्य नवम्बर, 2020 में अच्छे से प्रारंभ हुआ और वर्ष 2021 में भी लॉकडाउन उपरांत भी कार्यालय में कार्य हो रहा था। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने कोविड-19 से पीड़ित होने की वजह से राशि वापस चाहने का लेख तो किया है, लेकिन समय पर भुगतान नहीं करने संबंधी कारणों के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदक ने भुगतान में 6 वर्षों का विलंब किया है, जबकि प्रोजेक्ट संबंधी कानूनी प्रकरण लगातार 6 वर्षों तक संस्थित नहीं थे। अनावेदक ने आवेदक द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन करने में असफल होने उपरांत भी उसके विरुद्ध अनुचित शिकायत प्रस्तुत करने का लेख करते हुये आगे बताया है कि राशि का भुगतान प्राप्त नहीं होने के कारण अनावेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड को लंबे समय तक रोक कर भी रखना पड़ा था। साथ ही अनावेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि आवेदक को

जारी आबंटन पत्र अनुसार आवेदक धरोहर राशि के रूप में भुगतान की गई राशि रूपये 6,00,750/- वापस प्राप्त करने का हकदार है। चूँकि आवेदक ने समय पर भुगतान नहीं करने के संबंध में किसी भी सारवान कारण का उल्लेख अपने शिकायत में नहीं किया है; इसलिये आवेदक ब्याज या क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार किये जाने और आवेदक को अनावेदक से राशि रूपये 6,00,750/- वापस करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. प्रश्नाधीन भूखण्ड के सौदे के संबंध में हुये विलंब व आबंटन के निरस्तीकरण हेतु कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार योजना क्रमांक-4" में अनावेदक द्वारा जारी विक्रय हेतु आमंत्रण दिनांक 17.02.2014 से 03.03.2014 के आधार पर प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 17.02.2014 को पंजीयन शुल्क रूपये 500/- और दिनांक 03.03.2014 को धरोहर राशि रूपये 6,00,750/- का भुगतान कर भूखण्ड क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके उपरांत अनावेदक ने आवेदक को लॉटरी प्रणाली के माध्यम से प्रोजेक्ट के सेक्टर क्रमांक-7ए में भूखण्ड क्रमांक-बी-120 का प्रस्तावित आबंटन करते हुये ज्ञापन दिनांक 12.05.2014 प्रेषित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि ज्ञापन के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य रूपये 81,56,596/- था; जिसका भुगतान आवेदक को चार किश्तों में करना था। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि वर्तमान में उक्त भूखण्ड का आबंटन निरस्त हो चुका है और प्रश्नाधीन भूखण्ड अन्य व्यक्ति को आबंटित है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत में भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई राशि की ब्याज सहित वापसी हेतु प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने की भी मांग की है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट है कि आवेदक ने आबंटिती के रूप में अनावेदक के प्रोजेक्ट प्रमोटर के रूप

में हुये संव्यवहार से संबंधित शिकायत अधिनियम की धारा-31 अंतर्गत प्रस्तुत की है। अर्थात् प्रश्नाधीन संव्यवहार हेतु आवेदक अधिनियम की धारा-2 (d) अनुसार आबंटिती ओर अनावेदक अधिनियम की धारा-2 (zk) अनुसार प्रमोटर की श्रेणी में आता है और उक्त संव्यवहार के संबंध में व्यथित होकर ही आवेदक/आबंटिती ने अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध धारा-31 अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की है। चूँकि प्रमोटर और आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवादों का शीघ्र निराकरण हेतु ही भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत गठन किया गया है। निष्कर्षतः प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न वर्तमान शिकायत प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के आमंत्रण के अनुरूप पंजीयन शुल्क तथा धरोहर राशि के भुगतान उपरांत दिनांक 11.03.2014 को कम्प्यूटराईज्ड लॉटरी के माध्यम से आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-बी-120 का प्रस्तावित आबंटन करते हुये अनावेदक ने पत्र दिनांक 12.05.2014 के माध्यम से आवेदक को भूखण्ड के कुल मूल्य रूपये 81,56,596/- के बारे में तथा उक्त राशि का 4 किशतों में भुगतान करने की सूचना प्रेषित की थी। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने उक्तानुसार आबंटन के विरुद्ध पंजीयन राशि व धरोहर राशि के अलावा किसी किशत का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने इस संबंध में अपने शिकायत पत्र तथा पश्चात्वर्ती कथनों में यह लेख किया है कि वर्ष 2014 में आबंटन उपरांत अनावेदक को प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य प्रारंभ करना था और अनावेदक द्वारा दिये गये आश्वासन अनुसार अनावेदक को प्रश्नाधीन आबंटित भूखण्ड के बैनामा निष्पादन के पूर्व प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु आवेदक ने यह उल्लेख किया है कि अनावेदक ने वर्ष 2014-2015 में कोई विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित विभिन्न कानूनी विवाद लंबित होने के कारण प्रोजेक्ट का विकास विलंबित व स्थगित रहा। आवेदक ने उक्त कारण से ही आर्थिक नुकसान से बचने के उद्देश्य से ही किशतों का भुगतान नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा विकास व भुगतान के संबंध में कोई सूचना/मांग पत्र प्रेषित नहीं किये जाने के उपरांत बिना किसी पूर्व सूचना के अनावेदक द्वारा आबंटन निरस्त किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उसे उक्त जानकारी वर्ष 2020 में अनावेदक कार्यालय जाने पर प्राप्त हुई। इसके उपरांत उसने अपने जमा की हुई राशि वापस दिलाये जाने की मांग की है; जो आज दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदक ने अपने जवाब तथा सुनवाई के दौरान प्रस्तुत अन्य अभिकथनों में आवेदक के उक्त दावे को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि ज्ञापन दिनांक 12.05.2014 के अनुसार किशतों का भुगतान करने उपरांत ही

रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन संभव होने की जानकारी पूर्व से होने के बावजूद भी आवेदक ने बिना किसी युक्तियुक्त कारण के किशतों का भुगतान नहीं किया है और अनावेदक ने आवेदक द्वारा वर्ष 2020 के पूर्व कोई कार्यवाही नहीं किये जाने व प्रोजेक्ट संबंधी विवाद वर्ष 2014 से 2020 तक लंबित नहीं होने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा स्वयं की गलती को अनावेदक पर डालने का प्रयास वर्तमान शिकायत के माध्यम से किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक के लंबे समय तक प्रोजेक्ट स्थगित व अप्रारंभ होने संबंधी कथन को अस्वीकार करते हुये आवेदक द्वारा किशतों के संबंध में प्रदत्त घोषणा पत्र दिनांक 05.03.2014 का भी उल्लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आबंटन के नियमों के अनुरूप आबंटन निरस्त होने के कारण पंजीयन राशि राजसात कर धरोहर राशि को बिना किसी ब्याज के आवेदक को वापस करने हेतु तैयार होने का भी लेख किया है।

प्रश्नाधीन संव्यवहार के संबंध में आवेदक द्वारा साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत ज्ञापन दिनांक 12.05.2014 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदक द्वारा जारी उक्त ज्ञापन के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदक को उक्त ज्ञापन के माध्यम से प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन की सूचना देते हुये ज्ञापन में राशि भुगतान के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया है – “..... अतः आपको उक्त भूखण्ड के लिये निम्नानुसार राशि जमा करना होगा।

(1) भूखण्ड की कुल प्रब्याजी राशि	}	= 66,31,378.00
4967.32 वर्गफुट x 1335 रूपये		
(2) फ्रीहोल्ड हेतु देय राशि	}	= 13,92,590.00
1% संपरिवर्तन शुल्क 66,314+10 वर्षों का भू-भाटक रू. 13,26,276/-		
(3) बेटर लोकेशन चार्ज	}	= 1,32,628.00
1. 10% कार्नर शुल्क रूपये		
2. 05% गार्डन फेसिंग रूपये		
3. 02% 18 मीटर रोड रू. 1,32,628/-		
4. 13% कार्नर + गार्डन रूपये		
	कुल योग	= 81,56,596.00

अतः आपको कंडिका-1 में दर्शित राशि रूपये 66,31,378/- चार किशतों निम्नानुसार अवधि में जमा करना होगा –

(अ) प्रथम किशत की राशि रूपये 16,57,845/- दिनांक 12.09.2014 तक
(प्रब्याजी की 25% की राशि)

(ब) द्वितीय किशत की राशि रूपये 16,57,845/- दिनांक 12.01.2015 तक
(प्रब्याजी की 25% की राशि)

(स) तृतीय किश्त की राशि रूपये 16,57,845/- दिनांक 12.05.2015 तक
(प्रब्याजी की 25% की राशि)

(द) शेष राशि रूपये 16,57,845/- में पंजीयन शुल्क की राशि रूपये 6,00,750/- के समायोजन पश्चात् अवशेष राशि रूपये 10,57,095/- तथा फ्रीहोल्ड हेतु देय राशि रूपये 13,92,590/- एवं बेटर लोकेशन शुल्क की राशि रूपये 1,32,628/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 25,82,313/- जमा करना होगा। जिसकी सूचना प्राधिकरण द्वारा पृथक से आपको दी जावेगी।

उपरोक्तानुसार राशि निर्धारित समय पर जमा नहीं करने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि प्राधिकरण के पक्ष में राजसात कर ली जाएगी। इसके लिये प्राधिकरण द्वारा अलग से कोई सूचना नहीं दी जायेगी एवं शेष राशि बिना ब्याज के वापस कर दी जावेगी। इस संबंध में कोई अभ्यावेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा और न ही आवेदनकर्ता द्वारा किसी भी न्यायालय में इस संबंध में कोई वाद प्रस्तुत किया जा सकेगा। आबंटन निरस्त किये जाने की स्थिति में प्राधिकरण को उपरोक्त भूखण्ड पुनः विक्रय किये जाने का पूर्ण अधिकार होगा। आवेदन पत्र की समस्त शर्तें आबंटिती पर बंधनकारी होगी।”

इसी प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत एवं अनावेदक द्वारा अपने जवाब में उल्लेखित घोषणा पत्र में भी निम्नलिखित उल्लेख है – “ मैं प्रमाणित करता हूँ/करती हूँ कि मैंने आवेदन पत्र में जो जानकारी दी है, वह सत्य है तथा मैंने बिन्दु क्रमांक 1 से 35 तक नियम एवं शर्तें पढ़ लिये हैं अथवा मुझे समझा दिये गये हैं। मुझे सभी नियम एवं शर्तें मान्य हैं, जिसका मेरे द्वारा पालन किया जाएगा। मेरे द्वारा कोई भी जानकारी छिपाई नहीं गई है। जानकारी असत्य पाये जाने पर मेरा आबंटन निरस्त किया जा सकता है एवं जमा की गई राशि राजसात की जा सकती है। इसके अलावा अभियोजन की कार्यवाही की जा सकेगी।

2. मैं वचन देता हूँ कि मुझे भूखण्ड आबंटन होने की स्थिति में :-

(अ) मैं भूखण्ड का केवल आवासीय उपयोग ही करूंगा।

(ब) मैं प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किश्त एवं अन्य प्रभार जो समय-समय पर भारित होंगे, का नियमित रूप से भुगतान करूंगा।”

अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने उक्त घोषणा पत्र बिना किसी शर्त के निष्पादित किया है। उपरोक्त दोनों दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा किश्तों का भुगतान ज्ञापन में निर्धारित तिथि के पूर्व किया जाना था और भुगतान की दिनांक प्रोजेक्ट के विकास की स्थिति से संबंधित (linked) नहीं थी। साथ ही यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने ज्ञापन

के माध्यम से आवेदक को यह सूचित किया था कि प्रथम तीन किशतों के भुगतान हेतु कोई पृथक से कोई सूचना नहीं दी जावेगी और राशि का भुगतान नहीं किये जाने पर बिना किसी पूर्व सूचना के आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि राजसात करते हुये शेष राशि वापस कर दी जावेगी।

प्रकरण में यह स्वीकृत व अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने उक्त पत्र प्राप्ति उपरांत किसी किशत का भुगतान नहीं किया है। हाँलाकि आवेदक ने भुगतान नहीं करने के कारण के रूप में प्रोजेक्ट का विकास वर्ष 2014–2015 में रूका होने व प्रोजेक्ट के विरुद्ध न्यायिक प्रकरण विचाराधीन होने के बताते हुये भुगतान करने पर आर्थिक नुकसान की आशंका होना उल्लेखित किया है। लेकिन आवेदक ने सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक ने विकास प्रारंभ होने पर ही किशत का भुगतान करने हेतु सूचित किया था। आवेदक, यह भी प्रमाणित नहीं कर पाया है कि वर्ष 2014 व 2015 में प्रोजेक्ट में कोई विकास नहीं हो रहा था। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदक के उक्त दावों को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। जबकि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—“19(6)” अनुसार उक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं प्राप्त होने पर बिना पूर्व सूचना आबंटन निरस्त किये जाने को अनुचित नहीं माना जा सकता है।

आवेदक द्वारा वर्ष 2014 में प्रारंभिक भुगतान करने उपरांत राशि वापस करने की मांग करते हुये जुलाई, 2020 में अनावेदक कार्यालय में जमा पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। लेकिन वर्ष 2014 से वर्ष 2020 के बीच आवेदक ने अनावेदक के साथ हुये किसी संव्यवहार/पत्राचार से संबंधित कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इसके उपरांत आवेदक ने वर्ष 2022 में अनावेदक को प्रेषित विधिक नोटिस की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिसमें आवेदक ने धरोहर राशि की मय ब्याज वापसी चाही है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने मई, 2014 से जुलाई, 2020 के मध्य अनावेदक से कोई संव्यवहार नहीं किया है। यदि आवेदक को यह लग रहा था कि अनावेदक निर्माण में विलंब कर रहा है और आवेदक किशतों का भुगतान करने हेतु इच्छुक था, तो उसे वर्ष 2014 से वर्ष 2020 अर्थात् 6 वर्षों की दीर्घ अवधि में अनावेदक से संपर्क कर किशतों के भुगतान दिनांक को संशोधित कराने अथवा अनावेदक द्वारा मना किये जाने पर तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध कार्यवाही करनी चाहिये थी। परन्तु आवेदक ने यदि उक्तानुसार कोई कार्यवाही की हो, तो इसका कोई सारवान प्रमाण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को वर्ष 2020 में प्रेषित पत्र व वर्ष 2022 में प्रेषित विधिक नोटिस भी आबंटन निरस्तीकरण उपरांत राशि वापसी से संबंधित है। इस प्रकार आवेदक, किशतों का भुगतान कर भूखण्ड क्रय करने संबंधी

अपनी मंशा को प्रमाणित करने में असफल रहा है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा भुगतान की गई धरोहर राशि की वापसी हेतु तैयार होने का भी लेख किया है। यदि अनावेदक द्वारा कभी भी राशि वापसी से मना किया गया हो, तो आवेदक ने उक्त से संबंधित भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा स्वयं ही अनावेदक के किसी गलती के बिना किशतों का भुगतान नहीं करते हुये अधिनियम की धारा-19(6) का उल्लंघन किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत होता है कि भुगतान में हुये विलंब व आबंटन के निरस्तीकरण हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित सौदे के संबंध में किशतों के भुगतान में हुये विलंब एवं आबंटन के निरस्तीकरण हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा भुगतान की गई धरोहर राशि की वापसी हेतु तैयार होने का लेख किया है। यदि अनावेदक द्वारा कभी भी राशि वापसी से मना किया गया हो, तो आवेदक ने उक्त से संबंधित भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक के स्वयं उत्तरदायी होने के कारण आवेदक आबंटन की शर्तों के अनुसार केवल धरोहर राशि वापस प्राप्त करने का हकदार प्रतीत होता है और आवेदक उक्त संव्यवहार के संबंध में किसी ब्याज राशि, क्षतिपूर्ति या वाद व्यय प्राप्ति का हकदार नहीं प्रतीत होता है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति हेतु निर्धारित प्रारूप-एन में भी शिकायत प्रस्तुत नहीं की है, इसलिये क्षतिपूर्ति संबंधी विषय पर कोई विचारण नहीं किया जा सकता है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई धरोहर राशि रूपये 6,00,750/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. उक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष