



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01895

— समक्ष —

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

श्रीमती सीमा उहरवाल, पति—श्री गणेश उहरवाल,
निवासी—हाउस मेसोनेट-3, हर्षा धाम,
इन्द्रावती कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स बेबीलॉन पैलेस प्रा.लि.,
डायरेक्टर—श्री जसप्रीत सिंह खनूजा,
निवासी—खनूजा हाउस, व्ही.आई.पी. रोड,
पोस्ट—रविग्राम, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“बेबीलोन टॉवर” तेलीबांधा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA260618000333

आदेश

(दिनांक—27 / 10 / 2023)

आवेदिका श्रीमती सीमा उहरवाल, पति—श्री गणेश उहरवाल, निवासी—
हाउस मेसोनेट-3, हर्षा धाम, इन्द्रावती कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा
(विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा-31 एवं
छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की
कंडिका-35 (1) के अधीन प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के
विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका की शिकायत इस प्रकार है कि उसने अनावेदक
के प्रोजेक्ट “बेबीलोन टॉवर”, जीवन विहार के पास, रायपुर में दुकान
क्रमांक-बी-801, क्षेत्रफल-391 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 34,23,000/- में
दिनांक 30.08.2014 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है, जिसमें पार्किंग,
रखरखाव एवं अन्य प्रभार शामिल नहीं था। बुकिंग राशि रूपये 8,55,750/- का
भुगतान एस.बी.आई. के चेक क्रमांक-641665 दिनांक 21.08.2014 के माध्यम से

किया गया। अनावेदक द्वारा अनुबंध की शर्तों के अनुसार प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी समय पर दुकान का निर्माण करने या विक्रय विलेख निष्पादित करने में असफल रहा है। अनावेदक एक या दूसरे बहाने से आधिपत्य सौंपने में विलंब कर रहा है। आवेदिका ने व्यक्तिगत रूप से टेलीफोन, ई-मेल व वाट्सअप के माध्यम से पूर्ण होने के संबंध में पूछताछ किया, तो अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट जल्दी ही पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट का निरीक्षण करने उपरांत अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य अभी भी पूर्ण नहीं हुआ है और कोई लिफ्ट इत्यादि उपलब्ध नहीं करायी गयी है। अनावेदक के झूठे आश्वासन से व्यथित होकर आवेदिका ने दिनांक 01.09.2017 को पत्र प्रेषित किया। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। अनावेदक द्वारा 4 वर्ष के विलंब के बावजूद आधिपत्य सौंपने तथा अनुबंध के अनुसार विक्रय विलेख का निष्पादित करने में असफल रहा है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट वर्ष 2017 तक पूर्ण होने का कथन किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा वर्ष 2017 में पूर्ण नहीं होने की स्थिति में आवेदिका द्वारा 18 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि वापस करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा ना ही राशि को वापस किया गया है और ना ही कोई जवाब दिया गया। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदिका ने आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दिनांक 06.09.2014 से आज दिनांक तक 10.70 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित रूपये 8,55,750/- वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति के लिये न्याय निर्णायक अधिकारी को धारा-71 अंतर्गत शिकायत को स्थानांतरित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी राहत चाही गई 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 31.12.2015 तक उक्त दुकान का निर्माण पूर्ण करने तथा सुविधाओं, लिफ्ट, पेयजल की सुविधा, विद्युत व्यवस्था उपलब्ध कराने का उल्लेख किया गया है। विक्रय अनुबंध के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है। इसलिये अनावेदक द्वारा दुकान का निर्माण कार्य आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया गया है और ना ही विक्रय-विलेख का निष्पादित किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदिका ने उक्त प्रकरण विद्वेषपूर्ण आशय तथा आधार ही आरोपों पर अनावेदक को परेशान करने तथा कानून की आड़ में राशि वसूली के लिये प्रस्तुत किया है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका की पुत्री हर्षा डहरवाल ने उक्त प्रोजेक्ट में दो दुकान क्रमशः बी-707 एवं बी-801 बुक किया था और उसकी पुत्री ने बुकिंग के लिये सभी ब्यौरा प्रदान किया था। हर्षा डहरवाल ने भारत से बाहर रहने के कारण बुकिंग प्रक्रिया को आवेदिका के नाम उपलब्ध कराने आवेदिका से कहा गया था। अनुबंध दिनांक 30.08.2014 को हर्षा डहरवाल द्वारा प्राप्त निर्देशों के अनुसार आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य निष्पादित किया गया। आवेदिका दो दुकानों बी-707 एवं बी-801 के लिये अनुबंध किया है। हर्षा डहरवाल ने अचानक आर्थिक संकट बताते हुये दोनों मकानों में से दुकान नं.- बी-707 का बुकिंग राशि वापस करने को कहा गया है। अनावेदक ने तत्काल प्रभाव से निरस्तीकरण नोट निष्पादित किया एवं हर्षा डहरवाल के निर्देशानुसार बुकिंग राशि आवेदिका को वापस कर दिया और अनावेदक ने दुकान नं.-801 का विक्रय-विलेख निष्पादित करने के लिये हर्षा डहरवाल से अनुरोध किया, परन्तु उसकी पुत्री ने कुछ समय मांगा, जिससे आर्थिक स्थिति का सामना हो सके। अनावेदक ने आवेदिका के पुत्री से विक्रय-विलेख का निष्पादन करने के लिये बार-बार संपर्क किया, परन्तु उन्होंने हर बार कुछ और समस्या बताई, जिसे देखते हुये अनावेदक ने दिनांक 23.06.2018 को आवेदिका को स्मरण पत्र प्रेषित किया, जिसका जवाब आवेदिका द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किया गया है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 30.08.2014 को निष्पादित अनुबंध में अनावेदक को दिये गये बुकिंग राशि को वापस करने संबंधित कोई खण्ड नहीं है। आवेदिका को दुकान नं.-801 के लिये विक्रय विलेख निष्पादित किया था, आवेदिका अनुबंध दिनांक 30.08.2014 में उल्लेखित शर्तों को अनुपालन करने में असफल रही है। इस संबंध में कोई पत्राचार माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत किया गया शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है, क्योंकि शिकायत परिसीमा द्वारा बाधित है। आवेदिका, अनावेदक के साथ दिनांक 30.08.2014 को अनुबंध किया था और माननीय प्राधिकरण के समक्ष उक्त शिकायत दिनांक 17.05.2023 को प्रस्तुत किया गया है, जो लगभग 9 वर्ष पश्चात् है, जो विधि विरुद्ध है। उक्त शिकायत को प्रस्तुत करने में कारित विलंब को क्षमा करने के कलये आवेदिका ने कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। विलंब के लिये आवेदिका कारणों के समर्थन में कोई शपथ पत्र भी संलग्न नहीं किया है और इन कारणों से उक्त परिवाद विधि विरुद्ध है। उक्त प्रकरण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत परिवाद सिविल पद्धति का होने के कारण माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। अतः अनावेदक ने

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने तथा कॉस्ट अधिरोपित करने का अनुरोध किया है।

4. आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर में अनावेदक के जवाब को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि विक्रय अनुबंध के पैरा-13 में स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि कार्यालय/दुकान का आधिपत्य दिनांक 31.12.2015 के पहले दे दिया जायेगा और इसके पश्चात् आवेदिका शेष प्रतिफल राशि अनावेदक को भुगतान करेगा। इसके साथ ही पार्किंग, विद्युत व्यवस्था, उपलब्ध कराया जायेगा। स्थानीय विधि के अनुसार एक प्रोजेक्ट में सुविधायें, पेयजल, विद्युत संयोजन बिल्डर द्वारा कराया जाता है। अनावेदक ने दिनांक 23.06.2018 को पत्र प्रेषित कर दुकान/कार्यालय पूर्ण है। दिनांक 23.06.2018 को भी अनावेदक के पास दुकान/कार्यालय का आधिपत्य देने के लिये आज्ञापक आधिपत्य प्रमाण पत्र नहीं था। अनावेदक पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 05.11.2018 को प्राप्त किया था और स्थानीय विधि के अनुसार कोई बिल्डर पूर्णता प्रमाण पत्र एवं आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना आधिपत्य प्रदान नहीं कर सकता है। आवेदिका को पत्र दिनांक 01.09.2017 का कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक ने सामान्य रूप से अभिकथन किया है कि निर्माण में कोई विलंब नहीं हुआ था, इसके लिये कोई साक्ष्य या सबूत नहीं है। अनावेदक द्वारा जमा की गई पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 05.11.2018 से अनावेदक के पक्ष का खंडन किया है। अनावेदक के पास आज दिनांक तक आवेदिका को दुकान/कार्यालय का आधिपत्य सौंपने के लिये आधिपत्य प्रमाण पत्र नहीं है, इसलिये आवेदिका को विधिक आधिपत्य नहीं दिया जा सकता है। आवेदिका को अनावेदक द्वारा दुकान/कार्यालय का आधिपत्य देने से संबंधित पत्र दिनांक 23.06.2018 प्राप्त हुआ था, आवेदिका पत्र दिनांक 01.07.2018 के माध्यम से कथन किया था कि पूर्व में हुई वार्तालाप के अनुसार 3 वर्ष के अत्यंत विलंब के पश्चात् आवेदिका दुकान/कार्यालय का आधिपत्य प्राप्त करने इच्छुक नहीं है और दिनांक 21.08.2014 से 18 प्रतिशत ब्याज सहित राशि रूपये 8,55,750/- वापस करने का अनुरोध किया था। इसके पश्चात् आवेदिका अनावेदक के कार्यालय में जाकर राशि को वापस करने के लिये निवेदन करने पर अनावेदक ने आश्वासन दिया था कि राशि तत्काल ही वापस कर देगा, तथापि अक्टूबर, 2022 में अनावेदक आवेदिका को पूरी तरह नजरअंदाज करना शुरू कर दिया था। इसलिये अंतिम रूप में दिनांक 03.02.2021 को आवेदिका ने अनावेदक को नोटिस जारी किया था कि यदि राशि रूपये 8,55,750/- दिनांक 21.08.2014 से लेकर 18 प्रतिशत ब्याज सहित वापस नहीं किया जाता है, तो आवेदिका कानूनी कार्यवाही करेगा। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत ब्याज सहित प्रतिफल ही राशि वापस करने के लिये है, इसलिये शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय है। The Hon'ble Apex Court in M/s Newtech

Promoters and ors. vs The State of Uttar Pradesh, Civil Appeal No(s). 6745-6749 of 2021, 2021 (11) ADJ 280 में स्थिति निर्धारित कर दिया है और प्रस्तुत परिवाद पोषणीय है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका प्रकरण में अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है।

5. प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया। आवेदिका के विदुषी अभिभाषिका द्वारा तर्क किया गया, कि बुकिंग राशि लेने के पश्चात् नियत समयावधि में आधिपत्य प्रदान करते हुए, विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं करवाया गया। आवेदिका द्वारा बारम्बार अनुरोध किया गया, अतः धारा-18 का उल्लंघन को देखते हुए, अनुबंध दिनांक 06.09.2014 से आज तक की अवधि का ब्याज प्रदान करते हुए बुकिंग राशि वापिस की जाए। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, कि आवेदिका द्वारा स्वयं प्रमादवश आधिपत्य ग्रहण करते हुए विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है। इस संबंध में आवेदिका को दिनांक 23.06.2018 को स्मरण पत्र प्रेषित करते हुए, अवगत कराया गया था। इस प्रकार आबंटिती अनुबंध दिनांक 30.08.2014 की शर्तों का पालन करने में असफल रही है और 09 वर्ष पश्चात् परिसीमा बाधित आवेदन प्रस्तुत की है। जिसे निरस्त किया जाना चाहिए, निर्माण कार्य वर्ष 2018 में पूर्ण हो चुका था। किंतु आवेदिका द्वारा आधिपत्य नहीं लिया गया एवं विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं करवाया गया। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण से यह भी अनुरोध किया गया, कि अनावेदक अभी भी आवेदिका द्वारा संपूर्ण लागत राशि का भुगतान किये जाने पर प्रश्नगत् दुकान का विक्रय-विलेख निष्पादित करने एवं आधिपत्य प्रदान करने तैयार है।

प्रत्युत्तर में आवेदिका की विदुषी अभिभाषिका द्वारा तर्क किया गया, कि वर्ष 2018 में प्रश्नगत् दुकान तैयार नहीं था। आवेदिका को मय ब्याज बुकिंग राशि वापिस चाहिए। आवेदिका विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए, आधिपत्य प्राप्त करने हेतु तैयार नहीं है। आवेदिका की विदुषी अभिभाषक द्वारा माननीय सुप्रीम कोर्ट ऑफ इंडिया द्वारा (मेसर्स इम्पीरिया स्ट्रक्चर्स लि. विरुद्ध बिग्रेडियर हरित पंत सिविल अपील नंबर 1816 ऑफ 2022 पारित निर्णय दिनांक 28.03.2022) का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया। जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है, "Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016-Section 18-Return of amount and compensation-In terms of Section 18 of the RERA Act, if a promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment duly completed by the date specified in the agreement, the promoter would be liable, on demand, to return the amount received by him in respect of that apartment if the allottee wishes to withdraw from the Project. Such right of an allottee is specifically made 'without prejudice to any other remedy available to him'. The right so given to the allottee is

unqualified and if availed, the money deposited by the allottees has to be refunded with interest at such rate as may be prescribed. The proviso to Section 18(1) contemplates a situation where the allottee does not intend to withdraw from the project. In that case he is entitled to and must be paid interest for every month of delay till the handing over of the possession. It is up to the allottee to proceed either under Section 18(1) or under proviso to Section 18(1)-RERA Act thus definitely provides a remedy to an allottee who wishes to withdraw from the project or claim return on his investment.” आवेदिका की विदुषी अभिभाषिका द्वारा अपील क्रमांक—70/2022 एवं अपील क्रमांक—71/2022 में पारित आदेश दिनांक 19.05.2023 माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है। जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अवधारित किया गया है, कि “To seek refund envisaged in Section 18(1)(a) and section 19(4) of the Act 2016 is an unqualified, unconditional and absolute right of the allottee and it is not depended on any contingencies or stipulations thereof. Delay on account of unforeseen reason or stay order given by competent forum is not attributable to the allottee.”

6. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों के द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया। समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा विनिश्चय के निम्नानुसार बिंदु निर्धारित किये जाते हैं :-
 1. क्या आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करने एवं विक्रय-विलेख निष्पादन में अनावेदक द्वारा विलंब किया गया ?
 2. बिंदु क्रमांक-01 का उत्तर यदि हाँ है, उस स्थिति में आवेदिका को क्या वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि नहीं उस स्थिति में आवेदिका को क्या अनुतोष किस स्वरूप में प्रदान किया जा सकता है?
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक प्रमोटर है। अनावेदक एवं आवेदिका के मध्य एक अनुबंध दिनांक 30.08.2014 को बेबीलोन टॉवर स्थित दुकान बी-801 के लिये निष्पादित हुआ था। बेबीलोन टॉवर एक भू-संपदा परियोजना है। इस प्रकार उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं प्रमोटर का संबंध है। निष्पादित अनुबंध के अनुसार आवेदिका को विक्रय-विलेख का निष्पादन करते हुए आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है और न ही अनुबंध की बुकिंग राशि वापस कर अनुबंध निरस्त किया गया है। उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा परियोजना को लेकर आधिपत्य एवं प्रतिफल के संबंध में विवाद है। चूँकि उभय पक्ष के मध्य विवाद विद्यमान है एवं अनुबंध जीवित है, इसलिए प्रकरण में कालसीमा बाधा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। अस्तु आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में है एवं विचारणीय है।

अनुबंध दिनांक 30.08.2014 को निष्पादित किया गया। अनुबंध की कंडिका का उद्धरण निम्नानुसार है। “यह कि सौदेशुदा संपत्ति का खाली कब्जा विक्रेता के द्वारा क्रेता को दिनांक 31.12.2015 तक प्रदान किया जावेगा तथा कब्जा प्राप्ति के पूर्व क्रेता को, विक्रेता को अदा दी जाने वाली समस्त राशियों का भुगतान करना अनिवार्य रहेगा।” दिनांक 31.12.2015 तक प्रमोटर द्वारा आवेदिका को आधिपत्य उपलब्ध नहीं कराया जा सका। यहाँ यह महत्वपूर्ण है कि दिनांक 31.12.2015 को अनावेदक आधिपत्य उपलब्ध कराने की स्थिति में ही नहीं थे। उनके द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रभावशील होने के उपरांत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना के पश्चात् प्राधिकरण में प्रोजेक्ट बेबीलोन टॉवर को पंजीयन क्रमांक-PCGRERA260618000333 से ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के रूप में पंजीकृत करवाया गया। यह इस तथ्य को प्रमाणित करता है कि दिनांक 31.12.2015 की स्थिति में प्रश्नगत् दुकान तैयार नहीं हुआ था। अतः अनावेदक द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन हुआ। यह ग्राह्य योग्य नहीं है कि कब्जा प्राप्ति के पूर्व क्रेता को विक्रेता को अदा की जाने वाली समस्त राशियों का भुगतान करना अनिवार्य रहेगा। इस शर्त का पालन नहीं होने के कारण अनावेदक का उत्तरदायित्व नहीं है। जब निर्माण कार्य पूर्ण ही नहीं हुआ था और आधिपत्य उपलब्ध कराने की स्थिति ही नहीं थी। उस स्थिति में आबंटिती द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान का प्रश्न ही नहीं उठता है। इस संबंध में आवेदिका द्वारा दिनांक 01.09.2017 को अनावेदक को सूचित भी किया गया है।

आवेदिका द्वारा भारतीय डाक की डिलिवरी दिनांक 01.09.2017 की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिसमें अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के सरल क्रमांक 5, पृष्ठ-16 में स्वयं आवेदिका द्वारा मेसर्स बेबीलोन पैलेस प्रा.लि. द्वारा दिनांक 26.06.2018 को प्रेषित पत्र संलग्न किया गया है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि सौदाशुदा संपत्ति का विक्रय-विलेख निष्पादन एवं पंजीयन कराया जाना आज दिनांक तक शेष व लंबित है। इस पत्र में अनावेदक द्वारा आवेदिका से निवेदन किया गया है कि जल्द से जल्द शेष बचत राशि का भुगतान करते हुए उपरोक्त सौदाशुदा संपत्ति के विक्रय विलेख निष्पादन व पंजीयन की कार्यवाही अपने पक्ष में पूर्ण कराते हुए उक्त संपत्ति का स्वत्व व आधिपत्य प्राप्त कर लें। चूँकि यह दस्तावेज आवेदिका द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत किया गया है। अतः यह आवेदिका द्वारा स्वीकृत तथ्य माना जाएगा, कि अनावेदक दिनांक 23.06.2018 को पूर्ण प्रतिफल भुगतान करने पर पंजीयन हेतु आवेदिका से अपेक्षा की गई थी। इस प्रकार प्राधिकरण इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 31.12.2015 से दिनांक 23.06.2018 तक आधिपत्य उपलब्ध कराने में एवं विक्रय विलेख निष्पादन करवाने में विलंब किया गया। किन्तु उसके बाद के विलंब के लिये अनावेदक का उत्तरदायित्व नहीं ठहरता है। यह

अधिनियम की धारा-11 का उल्लंघन है एवं आवेदिका धारा-18 के अधीन अनुतोष प्राप्ति की पात्रता रखती है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उल्लेखनीय है कि संप्रवर्तक द्वारा दिनांक 31.12.2015 से दिनांक 23.06.2018 अर्थात् ढाई वर्ष का विलंब किया गया है, जिसके लिये आवेदिका अधिनियम की धारा-18 एवं नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.75 प्रतिशत+2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज सहित बुकिंग राशि वापसी की अधिकारणी है। अतः आवेदिका बुकिंग राशि 8,55,750/- रुपये एवं ब्याज 3,52,640/- रुपये (बुकिंग राशि जमा दिनांक 30.08.2014 से दिनांक 23.06.2018 तक) वापसी की अधिकारणी है।

आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष कि आज दिनांक तक बुकिंग राशि पर ब्याज प्रदान करते हुए, बुकिंग राशि वापिस की जाए, मान्य योग्य नहीं है। क्योंकि दिनांक 23.06.2018 को प्रश्नगत भू-संपदा आधिपत्य हेतु उपलब्ध था। अनावेदक द्वारा दिनांक 17.10.2017 को निष्पादित विक्रय विलेख अनावेदक विरुद्ध नितिन मलिक प्रस्तुत किया गया है, जिसमें दुकान क्रमांक बी-812 का विक्रय-विलेख निष्पादित हुआ है। यद्यपि आवेदिका द्वारा प्रत्युत्तर में कहा गया है कि उनके द्वारा कई बार अनावेदक को पंजीयन हेतु स्मरण कराया गया एवं पंजीकृत डाक द्वारा सूचित किया गया। उनके द्वारा दिनांक 27.06.2018 एवं दिनांक 03.02.2021 को कोरियर से सूचित करना बताया गया। किंतु आवेदिका द्वारा समुचित अवसर प्रदान करने के उपरांत भी अनावेदक को प्रेषित पत्राचार की पावती प्रस्तुत नहीं की जा सकी। अतः आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रहीं कि उनके द्वारा सतत रूप से पंजीयन हेतु प्रयास किया गया। अनावेदक द्वारा नगरपालिक निगम, रायपुर द्वारा जारी प्रमाण पत्र क्रमांक 1585/भनिअप्र/नपानि/2018, रायपुर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें भवन निर्माण कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अतः प्राधिकरण यह निष्कर्ष पर पहुँचता है कि दिनांक 31.12.2015 से दिनांक 23.06.2018 तक संप्रवर्तक की चूक से विलंब कारित हुआ। किंतु दिनांक 23.06.2018 के बाद हुए विलंब के लिये अनावेदक का उत्तरदायित्व नहीं बनता है, अपितु यह विलंब आवेदिका के उदासीनता के कारण कारित हुआ। इस प्रकार आवेदिका बुकिंग दिनांक से आज दिनांक तक ब्याज सहित बुकिंग राशि वापसी की अधिकारणी नहीं है। किंतु आवेदिका दिनांक 31.12.2015 के आधिपत्य सौपने में हुए विलंब के लिये बुकिंग राशि 8,55,750/- रुपये जो कि दिनांक 30.08.2014 को जमा की गई थी, पर 03 वर्ष 10 माह के लिये ब्याज दर 10.75 प्रतिशत की दर से 3,52,640/- रुपये ब्याज एवं बुकिंग राशि 8,55,750/- रुपये वापसी की हकदार है।

9. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदक, आवेदिका को अनुबंध की प्राप्त बुकिंग राशि 8,55,750/— रूपये मय ब्याज 3,52,640/— रूपये अर्थात् कुल राशि 12,08,390/— रूपये 01 माह के भीतर वापस भुगतान करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष