



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02444

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स केपिटल बिल्डकॉन प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री यश कुमार शाह,
निवासी—श्याम नगर रोड, कटोरा तालाब,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स आर.एस. ड्रीमलैण्ड प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री रामपुरिया कुंदनानी,
निवासी—672, 673, सेक्टर—8ए के पास,
कमल विहार, देवपुरी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सौरभ चौधरी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2)”, देवपुरी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000621

आदेश

(दिनांक—08 / 11 / 2024)

आवेदक मेसर्स केपिटल बिल्डकॉन प्रा.लि., द्वारा—डायरेक्टर श्री यश कुमार शाह, निवासी—श्याम नगर रोड, कटोरा तालाब, जिला— रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक की शर्तों के अनुसार आवेदक सात फ्लैट इकाईयों को कुल प्रतिफल रूपये 1,19,01,500/- में क्रय करने के लिये सहमत हुआ था। इकाई क्रमांक-711 तथा 712 के लिये आवेदक तथा अनावेदक के मध्य दिनांक 31.03.2017 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। इसके अतिरिक्त इकाई संख्या 204, 205, 311, 404 तथा 708 के लिये विक्रय विलेख दिनांक 08.02.2018 को आवेदक तथा अनावेदक के मध्य निष्पादित

किया गया। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को किया गया है।

सरल क्रमांक	राशि	चेक क्रमांक	दिनांक
1.	25,00,000 /—		29.03.2016
2.	45,00,000 /—	004384	04.04.2016
3.	5,00,000 /—	009116	
4.	5,00,000 /—	009117	
5.	3,03,130 /—	009118	
6.	83,870 /—		
7.	10,00,000 /—		01.03.2017
8.	5,00,000 /—	007992	
9.	5,00,000 /—	007988	
10.	5,00,000 /—	007989	
11.	5,00,000 /—	007990	
12.	5,14,500 /—	007991	

अनावेदक द्वारा पूर्ण इकाईयों का आधिपत्य देने का आश्वासन दिया गया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया है। विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। परन्तु आवेदक के लिये आघातकारी था कि अनावेदक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने के बावजूद विक्रय विलेख निष्पादन के पश्चात् इकाईयों का आधिपत्य तथा सुपुर्द करने की प्रक्रिया को विलंब कर रहा है। आवेदक के कई निवेदनों के पश्चात् अनावेदक अनुबंध दिनांक 19.05.2018 द्वारा पुनः सभी विकास एवं निर्माण पूर्ण करके प्रश्नाधीन इकाईयों का आधिपत्य अनुबंध दिनांक 19.05.2018 से एक वर्ष के भीतर सौंपने का आश्वासन दिया गया था, इस प्रकार विधिवत् पूर्ण इकाई का आधिपत्य दिनांक 16.05.2019 तक देने का आश्वासन दिया गया था। अनावेदक द्वारा बार-बार अपनी वित्तीय दबाव का अभिकथन किया गया है तथा प्रोजेक्ट और इकाईयों का पूर्ण करने हेतु समये के लिये निवेदन किया गया, परन्तु सभी प्रयत्न व्यर्थ रहा, क्योंकि आज दिनांक तक प्रोजेक्ट अपूर्ण है। इसके अतिरिक्त शेष 4 फ्लैटों अर्थात् फ्लैट नं. -711, 712, 311 तथा 708 का आधिपत्य आज तक आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है और न ही इकाईयों का निर्माण तथा विकास कार्य आज दिनांक तक पूर्ण किया गया है। उपरोक्त चार इकाईयों में आज दिनांक तक निम्नलिखित कार्य अपूर्ण है:- दरवाजा और खिड़कियों का लगाया जाना, प्लास्टर कार्य अपूर्ण है, विद्युतीकरण संकर्म अपूर्ण है, प्लंबिंग संकर्म अपूर्ण है, मिश्रित दीवार शोकेस, सेरेमिक टाइल्स सहित चमकीली टाइल्स, सेनेटरी तथा पानी की लाईनों हेतु आई.एस.आई. गुणवत्ता की फिटिंग एवं स्थायीकरण, फिक्स्चर एवं सेनेटरी फिटिंग अपूर्ण है, टाइस संकर्म अपूर्ण है, ब्रोशर में आशवासित खिड़कियों की जाली, किचन, 02 परत दीवाल संरक्षक पुट्टी, साल लकड़ी के दरवाजे के ढांचे,

एल्युमिनियम की खिड़कियाँ, अनावेदक द्वारा ओ.सी/सी.सी. आज दिनांक तक प्राप्त नहीं की गई है। आवेदक शेष कार्यों को पूरा करके तथा इकाईयों का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक से निवेदन करने को विवश हुआ है, परन्तु अनावेदक अपने भाग के दायित्वों का पालन करने में दुखद रूप से असफल रहा है। प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है :- क्लब हाउस, लिफ्ट, पेंट, ग्रिल तथा फाल्स सीलिंग ब्लॉक बी का ढाँचा आज दिनांक तक अपूर्ण है, आधार तल में पार्किंग अपूर्ण, ब्लॉक सी में फर्श अपूर्ण है, जल संरक्षण आदि। आवेदक के लिये यह बहुत आघातकारी था कि पत्र दिनांक 19.06.2014 से भवन अनुज्ञा स्वीकृत होने के 10 वर्षों से अधिक हो जाने के पश्चात् अनावेदक द्वारा वचनबद्ध कई सुविधाओं को प्रदान किये जाने का अभी तक कोई रुचि नहीं दिखाई गई है और इमारत अपूर्ण है तथा विकास कार्यों को स्थल में बंद कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त आश्वासित विकास तथा प्रोजेक्ट के पूरा होने की दिनांक का अवधि हो चुकी है। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रोजेक्ट में कई सुविधाओं के कार्यों को प्रारंभ तक नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट में आधारभूत सुविधायें जल निकास, एस.टी.पी, क्लब हाउस, लिफ्ट तथा सीढ़ियों को अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक पूरी तरह विकसित नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट एवं इकाई को पूरा करने के लिये अनावेदक से संपर्क किया गया तथा अनावेदक द्वारा आश्वस्त किया गया था, परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया। रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अनुसार अनावेदक आवेदक द्वारा अग्रिम संपूर्ण राशि पर आधिपत्य देने में विलंब होने के कारण प्रतिमाह ब्याज भुगतान करने के लिये ताकि क्षतिपूर्ति देने के लिये विधिक रूप से उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा अनावेदक से प्रोजेक्ट के सभी दस्तावेजों, अनुमोदनों स्वीकृत ले-आउट तथा अनुज्ञाओं के लिये मौखिक रूप से निवेदन किया गया था, परन्तु उसे आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया गया है।, जिससे प्रोजेक्ट के इकाई मालिक भ्रम और संदेह की स्थिति में है। माननीय प्राधिकरण के किसी अधिसूचना तथा परिपत्रों का अनावेदक द्वारा कोई अनुपालन नहीं किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट पूर्ण करने की स्वघोषणा दिनांक 31.05.2020 अनुसार प्रोजेक्ट अवधि समाप्त हो गई है। अनावेदक की ओर से यह पूरी तरह अनुचित है कि प्रारंभ में विभिन्न सुविधाओं को दिखाकर प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने के लिये रहवासियों को प्रलोभन दिया गया था और इसके पश्चात् प्रोजेक्ट अनुमोदन 10 वर्ष की अवधि के पश्चात् भी उसे प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि फ्लैट नं.-204, 205, 404 का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हेतु 03 वर्ष 06 माह के लिये रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों अनुसार ब्याज भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करे तथा अधिभोग प्रमाण पत्र

तथा कार्य पूर्णता प्रमाण प्राप्त कर उनका आधिपत्य आवेदक को सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। इकाई नंबर-711, 712, 311 एवं 708 का आधिपत्य सौंपने में विलंब के लिये ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा ब्रोशर के अनुसार तथा आश्वासित सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रोजेक्ट के सभी दस्तावेजों, अनुमोदनों, स्वीकृत ले-आउट तथा अनुज्ञाओं को आवेदक को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का पंजीयन निरस्त/निलंबित किये जाने तथा बैंक खाता के संचालन तथा इकाईयों के विक्रय पर रोक लगाये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-60, 61 एवं 63 अंतर्गत शास्ति लगाये जाने का अनुरोध किया गया है। मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 15,00,000/- दिलाये जाने तथा प्रकरण में आदेश पारित होने के पश्चात् प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष निर्धारित नियमों के अनुसार आवेदन प्रस्तुत करने आदेशित किया जावे। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष दिलाये जाने हेतु 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 प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है, आवेदक द्वारा किये गये परिवाद की सभी विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है और परिवाद में अभिकथित किसी बात को स्वीकृत किया जाना नहीं समझा जायेगा। आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के समक्ष उपागम किया गया है तथा रेरा अधिनियम, 2016 सहपठित रेरा नियमों के उपबंधों के अंतर्गत कतिपय अनुतोषों को दावा किया गया है। आवेदक और अनावेदक का संबंध लंबे समय से है और वह व्यवसाय भागीदार थ। अनावेदक द्वारा आवेदक के प्रोजेक्ट "इम्प्रेशिया अर्थ ई-3" डूंडा, सेजबहार, जिला-रायपुर में स्थित निवेश किया गया था। इस परिवाद का मूल उद्गम व्यवसाय विवाद है तथ आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष विधि विरुद्ध रूप में आया है। यह परिवाद अनावेदक को तंग करने के लिये प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि आवेदक द्वारा बहुत से गलत कामों में तथा पूर्व के प्रोजेक्ट "इम्प्रेशिया अर्थ ई-3" डूंडा, सेजबहार, जिला-रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट के तहत ग्राहकों को किये गये वचनबद्धों को न पूरा करने में संलिप्त था। माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत परिवाद में आवेदक द्वारा उल्लेखित कथन असत्य, निरर्थक एवं बिना किसी सार के हैं। आवेदक द्वारा कभी इलाहाबाद बैंक के चेक क्रमांक-004384, दिनांक 04.04.2016 द्वारा रुपये

45,00,000/- की राशि अनावेदक को नहीं दिया गया है तथा विक्रय विलेख में उल्लेखित है। किन्तु यह एक-दूसरे कंपनी को दिया गया था, जो आवेदक के "इम्प्रेशिया अर्थ ई-3" डूंडा, सेजबहार, जिला-रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में भागीदार था। आवेदक द्वारा की गई फ्लैट क्रय करते समय अनावेदक एवं आवेदक के मध्य व्यवसाय के निस्तारण एवं समापन के लिये प्रभावी वस्तु विनिमय संव्यवहार था। इसलिये यह माननीय प्राधिकरण के प्रयोजन एवं क्षेत्राधिकार से बाहर होना चाहिये। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा पार्किंग शुल्क, क्लब हाउस शुल्क, शोधन राशि, विद्युत संयोजन शुल्क, ट्रांसफार्मर शुल्क सहित एवं रखरखाव शुल्क अनावेदक को भुगतान नहीं किया गया है। इसलिये आवेदक अनुतोषों का दावा करने हेतु हकदार नहीं है। इसके अतिरिक्त परिवाद की पैरा-3 में आवेदक द्वारा उल्लेखित किया गया है कि चार फ्लैटों 711, 712, 311 एवं 708 में कार्य अभी भी लंबित है। माननीय प्राधिकरण के संज्ञान में लाना भी आवश्यक है कि फिनिशिंग एवं इंटीरियर का कार्य आवेदक द्वारा दावा किया गया है। अनावेदक के क्षेत्र के अंतर्गत नहीं आता है और इसके लिये अतिरिक्त पैसा देना होगा, जिसके लिये आवेदक को कीमत बता दिया गया है। चूँकि इंटीरियर एवं फिनिशिंग कार्य के लिये आवेदक द्वारा कोई भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये उसे नहीं किया गया है तथा फ्लैटों की इकाई का खाली ढाँचा आवेदक को दिया गया है। अनावेदक का कथन है कि परिवाद की पैरा-11 में किये गये अभिकथन असत्य और मिथ्या है। "इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2)" नामक प्रोजेक्ट में 150 से अधिक परिवार खुशी से और शांतिपूर्वक रह रहे हैं। लिफ्टों को लगाया गया है और चालू है तथा नियमित देख रेख किया गया है। बी-खण्ड का ढाँचा फर्श कार्य तथा भू-तल पार्किंग सहित पूर्ण हो चुका है। जल संरक्षण अपने स्थान में है, जबकि पेंट ग्रील तथा फाल्स सीलिंग अनावेदक के क्षेत्र के भीतर के कार्य पूरा है। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख में फ्लैटों के भौतिक आधिपत्य के प्राप्ति की अभिस्वीकृति दी गई है तथा उसका निरीक्षण किया गया है और आवेदक तथा अनावेदक के मध्य सहमत हुये शर्तों के अनुसार है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा यह भी अभिस्वीकृत किया गया है कि निर्माण की गुणवत्ता, परिसर में सभी निर्माण तथा फिटिंग्स तथा फिटिंग्स नक्शा एवं डिजाइन सहित उसके संतुष्टि और अनुबंध के अनुसार है। अनुबंध दिनांक 15.05.2018 में अनावेदक का हस्ताक्षर एवं मुहर नहीं है तथा दस्तावेज में कम मूल्य का स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है, इसलिये भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के निर्बंधनों में ग्राह्य नहीं है। यह सशक्त रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि आवेदक द्वारा क्रय किये गये सभी फ्लैटों का आधिपत्य विक्रय विलेख के निष्पादन के समय आवेदक को सुपुर्द कर दिया गया है। इसलिये क्रेताओं को पश्चात् सुपुर्दगी या भौतिक आधिपत्य देने के आशय से कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। आवेदक फ्लैट के इंटीरियरों को कराने के लिये फर्म द्वारा किये गये कोटेशन के अनुरूप भुगतान किये बगैर दबाव

बना रहा है, जो फिनिशिंग एवं इंटीनियर संकर्मों को देखता है, इसलिये अनावेदक को तंग करने के लिये और विधि विरुद्ध रूप से असद्भावपूर्वक माननीय प्राधिकरण से उपागम किया गया है। यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में कोई सार नहीं है तथा अपने आधारहीन अभिकथनों से माननीय प्राधिकरण को गुमराह करने का प्रयत्न कर रहा है। आवेदक द्वारा कोई दस्तावेजी साक्ष्य सबूत अपने पक्ष के समर्थन में नहीं दिया गया है। आवेदक द्वारा परिवाद असद्भावपूर्ण आशय, मिथ्या दावों सहित एवं बिना किसी सार के प्रस्तुत किया गया है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष बिना क्षेत्राधिकार के हैं, इसलिये परिवाद को लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन करने एवं तर्क के परिशीलन करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:—

1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

3(i) क्या दो फ्लैट 204 एवं 205 का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को विलंब से सौंपा गया? एवं विलंब के लिये क्या आवेदक प्रतिफल पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है?

3(ii) क्या अनावेदक द्वारा फ्लैट नंबर 711, 712, 311 व 708 का आधिपत्य आवेदक को अभी तक नहीं सौंपा गया है? जिसके कारण आवेदक कोई अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01** क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है? **के विनिश्चयन का आधार:—** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि "इम्प्रेशिया इलाइट" एक भूसंपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA230718000621 द्वारा पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भूसंपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक द्वारा उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में फ्लैट नंबर-711, 712, 204 205, 311, 404 व 708 विक्रय प्रतिफल 1,19,01,500/- रूपये का भुगतान करते हुए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, इस प्रकार आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का भूसंपदा प्रोजेक्ट में भूसंपदा के लिये अंतरसंबंध है। उभय पक्ष के मध्य भूसंपदा फ्लैट नंबर-711, 712, 311 व 708 के आधिपत्य को सौंपने तथा फ्लैट नंबर-204 एवं 205 के आधिपत्य को विलंब से सौंपने को लेकर विवाद है, जिस पर आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई

है। अस्तु अधिनियम के प्रावधानों के अधीन उभय पक्ष के मध्य विद्यमान विवाद के निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं श्रवण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02** क्या आवेदक का आवेदन समय सीमा के भीतर है? **के विनिश्चयन का आधार:-** चूंकि भूसंपदा प्रोजेक्ट इंफ्रेसिया ईलाईट एक रजिस्टर्ड प्रचलित (ऑनगोईंग) प्रोजेक्ट है। जिसके भूसंपदा के लिये अनावेदक द्वारा आवेदक से प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अनावेदक के जवाब से यह स्पष्ट है कि चार फ्लैट रहने योग्य स्थिति में पूर्ण नहीं है तथा उसका भौतिक आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं है। प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी आधिपत्य नहीं प्रदान किये जाने के कारण प्रकरण के निराकरण दिनोंक तक शिकायत का कारण शाश्वत रूप से विद्यमान है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 :-** क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा? **के विनिश्चयन का आधार :-**

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) :-क्या दो फ्लैट 204, 205 एवं 404 का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को विलंब से सौंपा गया? एवं विलंब के लिये क्या आवेदक प्रतिफल पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है? **के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दो विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है। प्रथम विक्रय विलेख दिनोंक 31.03.2017 को फ्लैट नंबर-711 एवं 712 के लिये लागत मूल्य 35,14,500/- रुपये में निष्पादित हुआ है, दूसरा विक्रय विलेख दिनोंक 08.02.2018 को प्रतिफल मूल्य 83,87,000/- रुपये पर फ्लैट नंबर-204, 205, 311, 404 व 708 के लिये निष्पादित किया गया है। तदुपरांत उभय पक्ष के मध्य एक इकरारनामा दिनोंक 19.05.2018 को निष्पादित किया गया है, जिसमें उभय पक्ष के हस्ताक्षर है, उक्त अनुबंध की कंडिका-05 का उद्धरण इस प्रकार है "यह कि प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार को उक्त सभी सातों फ्लैटों का फिजिकल पजेशन (समस्त निर्माण कार्य एवं एमिनिटीस के साथ पूर्ण) कर एक वर्ष के अंदर याने दिनोंक 16.05.2019 तक दिया जावेगा। यदि प्रथम पक्षकार के द्वारा द्वितीय पक्षकार को उक्त सभी सातों फ्लैटों का फिजिकल पजेशन (समस्त निर्माण कार्य एवं एमिनिटीस के साथ पूर्ण) कर सयावधि में नहीं किया जाता है तो द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकार के खिलाफ कानूनी कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगा।"

यद्यपि अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क में कहा गया है कि आवेदक द्वारा विक्रय विलेख में फ्लैटों के भौतिक आधिपत्य के प्राप्ति को अभिस्वीकृति किया गया है तथा उसका निरीक्षण किया गया है और आवेदक तथा अनावेदक

के मध्य सहमत हुये शर्तों के अनुसार है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा यह भी अभिस्वीकृत किया गया है कि निर्माण की गुणवत्ता, परिसर में सभी निर्माण तथा फिटिंग्स तथा फिटिंग्स नक्शा एवं डिजाइन सहित उसके संतुष्टि और अनुबंध के अनुसार है। अनुबंध दिनांक 15.05.2018 में अनावेदक का हस्ताक्षर एवं मुहर नहीं है तथा दस्तावेज में कम मूल्य का स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है, इसलिये भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के निर्बंधनों में ग्राह्य नहीं है। यह सशक्त रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि आवेदक द्वारा क्रय किये गये सभी फ्लैटों का आधिपत्य विक्रय विलेख के निष्पादन के समय आवेदक को सुपुर्द कर दिया गया है। इसलिये क्रेताओं को पश्चात् सुपुर्दगी या भौतिक आधिपत्य देने के आशय से कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। किंतु अनावेदक का यह तर्क एवं जवाब मान्य एवं ग्राह्य योग्य नहीं है। विक्रय विलेख में फ्लैट का भौतिक आधिपत्य अभिस्वीकृत किये जाने का अर्थ यह कदापि नहीं लिया जा सकता है कि आवेदक को भौतिक आधिपत्य प्राप्त हो गया है, क्योंकि इसके पश्चात् आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अनुबंध दिनांक 19.05.2018 को निष्पादित हुआ है, जिसकी कंडिका-05 के अनुसार दिनांक 16.05.2019 तक सातों फ्लैट का भौतिक आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान किया जाना था। इससे स्पष्ट है कि विक्रय विलेख निष्पादन के दौरान आवेदक को भौतिक आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया था। अनुबंध में अनावेदक का हस्ताक्षर एवं मुहर नहीं होने के संबंध में आपत्ति गौण है। क्योंकि अनुबंध को अस्वीकार अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, कम मूल्य का स्टॉम्प के आपत्ति भी प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। अपितु प्राधिकरण द्वारा विचारणीय विषय संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विवाद का मुद्दा है।

दिनांक 19.11.2022 को फ्लैट नंबर-205, 204 एवं 404 के लिये आधिपत्य प्रमाण पत्र अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में निष्पादित किया गया है, जिसमें आवेदक का हस्ताक्षर है, स्पष्ट है कि उक्त तीन फ्लैट के लिये आधिपत्य अनुबंध दिनांक 19.05.2018 की कंडिका-05 के अनुसार दिनांक 16.05.2019 को प्रदान नहीं करते हुए दिनांक 19.11.2022 को प्रदान किया गया है, अस्तु आवेदक अनुबंध अनुसार विलंब अवधि तीन वर्ष 06 माह के लिये ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) :-क्या अनावेदक द्वारा फ्लैट नंबर-711, 712, 311 व 708 का आधिपत्य आवेदक को अभी तक नहीं सौंपा गया है? जिसके कारण आवेदक कोई अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखता है? के विनिश्चयन का आधार:- अनावेदक द्वारा अपने जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है कि माननीय प्राधिकरण के संज्ञान में लाना यह आवश्यक है कि फिनिशिंग एवं इंटीरियर का कार्य आवेदक द्वारा दावा किया गया है। अनावेदक के क्षेत्र के

अंतर्गत नहीं आता है और इसके लिये अतिरिक्त पैसा देना होगा, जिसके लिये आवेदक को कीमत बता दिया गया है। चूँकि इंटीरियर एवं फिनिशिंग कार्य के लिये आवेदक द्वारा कोई भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये उसे नहीं किया गया है तथा फ्लैटों की इकाई का खाली ढाँचा आवेदक को दिया गया है। इससे स्पष्ट है कि चार फ्लैट अभी भी रहने योग्य स्थिति में तैयार नहीं है एवं उसका आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है।

उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 19.05.2018 एवं विक्रय विलेख दिनांक 31.03.2017 व दिनांक 08.02.2018 में ऐसी कोई शर्त का उल्लेख नहीं है, कि इंटीरियर का कार्य के लिये अनावेदक को आवेदक द्वारा अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जाएगा। आवासीय भू-संपदा के लिये प्रतिफल का भुगतान होने तथा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादन होने का अर्थ जब अन्यथा कोई अनुबंध विद्यमान नहीं है, प्राधिकरण द्वारा यहीं निष्कर्ष निकाला जाएगा कि फ्लैट का निर्माण रहने योग्य स्थिति में इंटीरियर सहित जिसमें प्लास्टर, टाईल्स, सेनेटरी फिटिंग, पेंटिंग, दरवाजा, खिड़की लगाया जाना सम्मिलित है, तैयार कर आधिपत्य सौंपा जाएगा।

प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.08.2024 को कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन मँगाया गया। उक्त आदेश के परिपालन में कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसमें उभय पक्ष का जवाब प्राधिकरण द्वारा लिया गया। कमिश्नर प्रतिवेदन के अनुसार फ्लैट नंबर-711, 712, 312 एवं 708 में दरवाजा, विद्युतीकरण, प्लंबिंग(सेनेटरी फिटिंग्स), टाईल्स वर्क, खिड़की, रसोई ग्रिड, पुट्टी का कार्य नहीं किया गया है, कमिश्नर द्वारा रिपोर्ट के साथ फोटोग्राफ्स भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जिसका अवलोकन प्राधिकरण के द्वारा किया गया, जिससे स्पष्ट है कि फ्लैट नंबर-711, 712, 311, 708 रहने योग्य स्थिति में तैयार कर अनावेदक द्वारा आवेदक को आधिपत्य नहीं सौंपा गया है।

अधिनियम की धारा-18 (1)(क) का उल्लंघन अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-18 (1)(क) के अनुसार आवेदक ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

चूँकि फ्लैट नंबर-711 एवं 712 के लिये दिनांक 31.03.2017 को 35,14,500/- रुपये का विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। किंतु अनुबंध में अथवा विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से फ्लैट विशिष्ट के लिये प्रतिफल का उल्लेख नहीं है। अतः प्राधिकरण के समक्ष इसकी अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प नहीं है कि फ्लैट नंबर-711 एवं 712 के लिये प्रतिफल पृथक-पृथक 17,57,250/- रुपये माना जाए। उसी प्रकार रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 08.02.2018 में फ्लैट नंबर-204, 205, 311, 404, 708 के लिये प्रतिफल 83,87,000/- रुपये प्राप्त किया गया है। किंतु अनुबंध में अथवा विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से फ्लैट

विशिष्ट के लिये प्रतिफल का उल्लेख नहीं है। अतः प्राधिकरण के समक्ष इसकी अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प नहीं है कि फ्लैट नंबर-204, 205, 311, 404 एवं 708 के लिये प्रतिफल पृथक पृथक 16,77,400/- रूपये माना जाए।

तीन फ्लैट नंबर-205, 204 एवं 404 का आधिपत्य तीन वर्ष 06 माह विलंब से सौंपे जाने के कारण प्राप्त प्रतिफल 50,32,200/- रूपये पर आवेदक अनावेदक से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

शेष चार फ्लैट जिसका आधिपत्य अभी तक अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है, के लिये आवेदक अनावेदक से आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है, साथ ही दिनांक 16.05.2019 से दिनांक 31.12.2024 अर्थात् पाँच वर्ष 07 माह के लिये प्रतिफल 68,69,300/- रूपये पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। अधिनियम की धारा-18 (1)(क) के लिये विलंब के प्रत्येक मास के लिये आवेदक अनावेदक से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, आवेदक को फ्लैट नंबर-204, 205 एवं 404 का आधिपत्य तीन वर्ष 06 माह विलंब से सौंपने के कारण प्रतिफल की राशि प्रतिफल 50,32,200/- रूपये पर ब्याज अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत+2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 19,10,978/- रूपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
 2. अनावेदक, आवेदक को फ्लैट नंबर-711, 712, 311, 708 का आधिपत्य ब्रोशर में दर्शित स्पेसिफिकेशन के अनुरूप कार्यपूर्ण करते हुए 60 दिवस के भीतर आधिपत्य प्रदान करें।
 3. अनावेदक, आवेदक को फ्लैट नंबर-711, 712, 311, 708 का आधिपत्य दिनांक 16.05.2019 से सौंपने में हुए विलंब के लिये पाँच वर्ष 07 माह के अवधि के लिये प्रतिफल की राशि 68,69,300/- रूपये पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 41,61,340/- रूपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष