



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02528

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्री रविकांत अग्रवाल, पिता—श्री गणेश प्रसाद अग्रवाल,
- (2) श्रीमती दीपिका अग्रवाल, पति—श्री रविकांत अग्रवाल,
- (3) श्री आशीष कुमार अग्रवाल, पिता—श्री गणेश प्रसाद अग्रवाल,
- (4) श्रीमती नीलम अग्रवाल, पति—श्री आशीष कुमार अग्रवाल,
पता—सी-11/7, अग्रवाल मिठाई वाला,
न्यू राजेन्द्र नगर, तेलीबांधा, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स रामा बिल्डकॉन,
कार्यालय—शॉप नं.—201, भू-तल,
क्लब हाउस लाईफ स्टाईल बिल्डिंग,
स्वर्णभूमि, विधानसभा रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रामा ग्रीन्स”, अमलीडीह, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA271119001078

आदेश

(दिनांक—29/01/2025)

आवेदक श्री रविकांत अग्रवाल, पिता—श्री गणेश प्रसाद अग्रवाल एवं अन्य 03, पता—सी-11/7, अग्रवाल मिठाई वाला, न्यू राजेन्द्र नगर, तेलीबांधा, 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।

आवेदक का कथन है कि आवेदकगण अनावेदक के उपभोक्ता/आबंटिती है, जबकि अनावेदक अमलीडीह, जिला—रायपुर में स्थित “रामा ग्रीन्स” नामक प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक के अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) में स्थित “रामा ग्रीन्स” नामक प्रोजेक्ट में विला क्रमांक-54 क्रय करने का इच्छा किया गया। आवेदकगण द्वारा अनावेदक को रूपये 26 लाख का भुगतान

दिनांक 28.11.2019 को प्री बुकिंग की गई थी, यह कुल प्रतिफल से 10 प्रतिशत अधिक है। विला के प्रतिफल राशि से 10 प्रतिशत अधिक प्राप्त करने के पश्चात् अनावेदक 02 वर्षों से अधिक समय से उक्त विला का आवेदकगण के पक्ष में विक्रय अनुबंध नहीं किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13(1) का स्पष्ट उल्लंघन है।

उक्त विला को क्रय करने के लिये मुख्य विचारण अनावेदक द्वारा प्रदान किये गये ब्रोशर पर आधारित था। ग्राम-अमलीडीह, जिला-रायपुर में स्थित 5499 वर्गफीट भूखण्ड क्षेत्र तथा 6500 वर्गफीट निर्मित क्षेत्र का विला नं.-54 के लिये कुल प्रतिफल राशि 2,35,000/- विक्रय अनुबंध आबंटिती तथा अनावेदक के मध्य दिनांक 20.01.2022 को निष्पादित किया गया है। इसके अतिरिक्त सोसायटी के पंजीयन एवं दस्तावेजीकरण हेतु स्टाम्प शुल्क, पंजीयन शुल्क, अधिवक्ता शुल्क ता अन्य विधिक व्ययों के लिये अतिरिक्त भुगतान को नियमानुसार वस्तुतः सोसायटी के साथ दिया जाना था। अनुबंध का खण्ड 1.2 में वर्णित है कि उसे पंजीयन के पूर्व अलग से भुगतान करना होगा। उक्त विला के लिये कुल प्रतिफल राशि रूपये 2,35,00,000/- रूपये है। इस प्रतिफल के लिये आवेदकगण द्वारा कुल प्रतिफल रूपये 2,35,00,000/- में से रूपये 1,43,02,950/- की राशि अनावेदक को पूर्व ही भुगतान किया जा चुका है। भुगतान करने के लिये आवेदकगण द्वारा ऋण सुविधा को प्राप्त किया गया तथा ऋण को आई.सी.आई.सी.आई. बैंक द्वारा उक्त शर्तों एवं निर्बंधनों पर रूपये 2,25,00,000/- की ऋण सुविधा आवेदकगण को स्वीकृत कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा भी आई.सी.आई.सी.आई. बैंक लिमि, सिविल लाईन, रायपुर को कथित करते हुये दिनांक 20.01.2022 को जारी किया गया है। अनावेदक द्वारा ग्राम-अमलीडीह, जिला-रायपुर में स्थित "रामा ग्रीन्स" का विला नं.-54 भूखण्ड क्षेत्र 5499 वर्गफीट तथा संनिर्मित क्षेत्र 6500 वर्गफीट कुल प्रतिफल 2,35,00,000/- पर आवेदकगण को विक्रय कर दिया गया है तथा आई.सी.आई.सी.आई. बैंक लिमिटेड से "रामा बिल्डकॉन रामा ग्रीन्स" के नाम से चेक जारी करने का निवेदन किया गया है। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त विला पूर्ण नहीं किया गया है, इसलिये आई.सी.आई.सी.आई. बैंक द्वारा पूर्ण लोन को संवितरित नहीं किया गया है। बैंक द्वारा रूपये 1,12,00,000/- अनावेदक को संवितरित कर चुका है एवं उक्त संवितरण के लिये ई.एम.आई. भी आवेदकगण से रूपये 86,032/-संग्रहित कर चुका है। आवेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि उक्त विला आवेदकगण को सुपुर्द नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा उक्त विला के पंजीयन के संबंध में अनावेदक से संपर्क करने का प्रयत्न किया गया, तो अनावेदक द्वारा पंजीयन स्थगित रखा और अंत में आवेदकगण से अधिक राशि की मांग की गई। विला के लिये विक्रय अनुबंध के खण्ड-7.1 के अनुसार अनावेदक से

आबद्धकारी परिस्थिति को विचार में लेते हुये वर्ष 2020 तक सभी विशिष्टियों, सुविधाओं सहित विला को सुपुर्द करने की आशा थी। इसमें सहमति है कि वर्ष 2020 में कोविड-19 वैश्विक महामारी अस्तित्व में थी, परन्तु वर्ष 2022 में समाप्त हो गई है और अभी तक बुक किये गये विला का पंजीयन नहीं किया गया है। अनावेदक का उक्त प्रोजेक्ट भी पंजीकृत प्रोजेक्ट है। विक्रय के लिये प्रस्तावित अंतिम दिनांक प्राधिकारी द्वारा दिनांक 30.03.2025 तक विस्तारित कर दी गई है। उक्त विस्तारण प्रोजेक्ट के विकास के लिये प्रदान किया गया था, जबकि आवेदकगण उनके द्वारा निष्पादित 20.01.2022 का विला के लिये विक्रय अनुबंध के अनुसार विला के पंजीयन की मांग कर रहे हैं। बुकिंग किये गये विला का आधिपत्य दिये जाने में अनावेदक द्वारा विलंब किया गया है, इसलिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार ब्याज एवं क्षतिपूर्ति भुगतान करने का उत्तरदायी है। आवेदकगण द्वारा भारत के उच्चतम न्यायालय के इरियो ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. विरुद्ध अभिषेक खन्ना ए.आई.आर. 2021 एस.सी.सी. 437 में दिये गये महत्वपूर्ण निर्णय पर निर्भर करता है, जिसमें उच्चतम न्यायालय द्वारा इरियो ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. अर्थात् निर्माता/विकासकर्ता की आधिपत्य प्रदान करने में विलंब के लिये उपभोक्ता/आबंटिती को मकान क्रेताओं से संग्रहित राशि पर ब्याज भुगतान के लिये लिये निर्देशित किया गया है। आवेदकगण द्वारा विला के पंजीयन के संबंध में अनावेदक से कई बार अनुरोध किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदकगण के पक्ष में विला क्रमांक-54 के पंजीयन की कार्यवाही करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा विला का शांतिपूर्ण आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। वाद व्यय राशि रूपये 10 लाख का भुगतान करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा वर्तमान परिवाद में आवेदकगण द्वारा किये गये सभी अभिकथनों तथा दावों को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा अमलीडीह, जिला-रायपुर में स्थित "रामा ग्रीन्स" नाम ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट का पंजीयन क्रमांक-PCGRERA271119001078 का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है। आवेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में रूपये 26,00,000/- का भुगतान

कर दिनांक 28.11.2019 को विला क्रमांक-54 को बुक किया गया है, जो प्रोजेक्ट की प्रथम बुकिंग थी। इसके अतिरिक्त पक्षकारों के मध्य अनुबंध के अनुसार विला की कुल कीमत का 40 प्रतिशत आवेदकगण द्वारा अनावेदक को विला के बुकिंग के 30 दिनों के भीतर किया जाना था। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदकगण की वित्तीय स्थिति अच्छी नहीं थी, इसलिये विहित समयावधि के भीतर कुल विक्रय प्रतिफल का 40 प्रतिशत भुगतान करने में असफल रहा है। अनावेदक द्वारा का कथन है कि आवेदकगण, अनावेदक द्वारा प्रदान किये गये नक्शा के अनुसार संनिर्मित विला क्रय करने के लिये सहमत हुआ था। चूँकि उनके पास वित्तीय क्षमता नहीं थी, इसलिये उसने प्रतिफल भुगतान करने में विलंब करने के आशय से वास्तु से संबंधित समस्याओं को उठाते हुये विला के डिजाइन से संबंधित मुद्दों को उठाना प्रारंभ कर दिया गया है। आवेदकगण द्वारा पूर्व की सहमति युक्त डिजाइन एवं विला के शैली से संबंधित समस्याओं को अनावेदक के साथ अनुबंध के अनुसार विला के लिये भुगतान करने में विलंब करने के आशय से उठाना प्रारंभ कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि कोविड महामारी के दौरान आवेदकगण की वित्तीय स्थिति और खराब हो गई, इसलिये उसने अनावेदक को प्रारंभिक भुगतान के लिये रूपये 26,00,000/- करने के पश्चात् प्रायः दो वर्षों तक कोई भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा सतत् स्मरणों के पश्चात् भी आवेदकगण पूर्वकथित विला के लिये अनावेदक के साथ अनुबंध को टालता रहा है। उनका एकमात्र कारण यह है कि उसके पास विला का पूर्ण भुगतान के लिये वित्तीय क्षमता नहीं थी, जो उसके द्वारा बुक किया गया है। प्रोजेक्ट में उपरोक्त उल्लेखित विला के लिये उचित भुगतान करने में असफल होने के पश्चात् आवेदकगण भुगतान करने तथा औपचारिक अनुबंध करने हेतु समयावधि बढ़ाने के लिये अनावेदक से उपागम किया गया था, जिससे आवेदकगण द्वारा ऋण सुविधा को प्राप्त किया जा सके। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा किये गये निवेदन से सहमत होते हुये अनावेदक, आवेदकगण के साथ विक्रय अनुबंध दिनांक 20.01.2022 को अनावेदक प्रोजेक्ट में विला नं.-54 की क्रय करने हेतु रूपये 2,25,00,000/- + जी.एस.टी. राशि कुल 2,35,00,000/- में किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा आई.सी.आई.सी.आई. बैंक से ऋण सुविधा अनुबंध हस्ताक्षर करने के पूर्व ही प्राप्त कर चुका था। यह अनुमति दी गई है कि बैंक द्वारा और आगे संवितरण अनावेदक के साथ हस्ताक्षरित अनुबंध के आधार पर ही होगा। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक से बुकिंग राशि भुगतान करने के बावजूद 02 वर्षों तक आवेदक के साथ विला के लिये विक्रय अनुबंध नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित कारणों को प्रकट करने में असफल हुआ है कि अनुबंध हस्ताक्षरित करने में विलंब का एकमात्र कारण यह था कि आवेदकगण द्वारा बुक किये गये विला का भुगतान करने में अपनी असमर्थता के

कारण अनुबंध हस्ताक्षर करने को अस्वीकार कर दिया गया है। इससे भी स्पष्ट है कि प्रारंभिक बुकिंग राशि करने के पश्चात् आवेदकगण 02 वर्षों से अधिक तक कोई भुगतान नहीं किया गया है। व्यवहारिक रूप से अनुबंध हस्ताक्षर करने के लिये अथवा अपने विला का भुगतान करने हेतु चुप बना रहा है।

अनावेदक का कथन है कि संनिर्माण लागत 2019 की तुलना में वर्ष 2022 में बढ़ चुकी है। अनावेदक, आवेदकगण के निवेदन पर सद्भाव रूप से कार्य करते हुये आवेदकगण के साथ दिनांक 20.01.2022 को विक्रय अनुबंध किया गया है, जिससे आवेदक आई.सी.आई.सी.आई. बैंक से ऋण संवितरण प्राप्त कर सकें। इसके पश्चात् आवेदकगण के निवेदन पर विक्रय अनुबंध की पुष्टि करते हुये दिनांक 20.01.2022 को आई.सी.आई.सी.आई. बैंक को पत्र लिखा गया और अनावेदक बैंक खाता का ब्यौरा प्रदन किया गया, जिसमें ऋण राशि का संवितरण किया जाना था। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा उक्त पत्र में विक्रय प्रतिफल राशि के अतिरिक्त कहीं भी संवितरित की जाने वाली राशि को नहीं दर्शाया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक इसके पश्चात् आवेदक क्रमांक-03 श्री आशीष कुमार अग्रवाल द्वारा चेक क्रमांक-421984 दिनांक 28.01.2022 से रूपये 1,12,00,000/- की राशि प्राप्त किया गया है। उपरोक्त उल्लेखित राशि के संवितरण के पश्चात् आवेदक पुनः विला के वास्तु एवं डिजाइन से संबंधित मुद्दों को उठाना प्रारंभ कर दिया गया है, जिसका मात्र उद्देश्य भुगतान करने में विलंब करना था। अनावेदक द्वारा उल्लेख किया गया है कि अन्य आबंटितीगण के आस-पास के विला जो उसी प्रोजेक्ट में है। अनावेदक द्वारा पूर्व ही 90 प्रतिशत पूर्ण किये जा चुके हैं। क्योंकि उन आबंटितियों द्वारा अपने इकाईयों के लिये समय में भुगतान कर दिया गया है, इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का क्लब हाउस भी 100 प्रतिशत पूर्ण किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा बुक किये गये विला अभी भी पूर्ण नहीं है, इसका एकमात्र कारण यह है कि आवेदकगण द्वारा सहमत भुगतान अनुसूची के विरुद्ध विस्तारित समय प्राप्त करने के लिये भुगतान में विलंब किया गया है। अनावेदक का कथन है कि भू-संपदा परियोजना में समय महत्वपूर्ण होता है। समयबद्ध भुगतान करने में आवेदकगण की तरफ से अत्यधिक विलंब के कारण तथा विला के अनुमोदित डिजाइन में आपत्ति के कारण विला का कार्य पूर्ण नहीं किया जा सका है। जबकि सभी अन्य दूसरे विला को पूर्ण कर दिया गया है। परिणामस्वरूप अनावेदक उक्त विला में नुकसान उठाये हैं। इस प्रतिफल राशि पर विला को संनिर्मित करने की स्थिति में नहीं है। अनावेदक का कथन है कि दिनांक 20.01.2022 के समझौते के खंड-10 अनुसार विला का हस्तांतरण विक्रय विलेख के माध्यम से विला की कुल कीमत प्राप्त होने पर ही हो सकता है। चूंकि आवेदकगण समय पर पूरी राशि का भुगतान करने में विफल रहे हैं, इसलिये विक्रय विलेख पर

हस्ताक्षर करने लगभग 05 साल पूर्व सहमत हुई राशि पर विला के हस्तांतरण का सवाल ही नहीं उठता है। यह एक सामान्य कानून है कि जो व्यक्ति न्यायालय में आता है, उसे साफ हाथों से आना चाहिये। आवेदकगण द्वारा तत्काल शिकायत दर्ज करके दुर्भावनापूर्वक तरीके से काम किया गया है। यह बताने में विफल रहे हैं कि उन्होंने कई डिजाइन और संरचनात्मक परिवर्तन मांगे हैं, जो मूल डिजाइन में नहीं थे और वह अनावेदक को समय पर भुगतान करने में विफल रहे हैं। यह भी अनावेदक को वर्ष 2019 से 2022 तक भुगतान करने में अपनी ओर से विलंब के पीछे का कारण बताने में विफल रहे हैं, इस प्रकार उनकी शिकायत को खारिज किया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त 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 विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि रामा ग्रीन एक भू-संपदा परियोजना है जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA271119001078 द्वारा पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है एवं आवेदकगण उक्त भू-संपदा परियोजना में भू-संपदा विला क्रमांक-14, दिनांक 28.11.2019 को 26 लाख रुपये में बुक करते हुए आबंटिती है। भू-संपदा परियोजना की लागत 235 लाख रुपये है, जिसमें जी.एस.टी. सम्मिलित है। उक्त भू-संपदा के निर्माण आधिपत्य एवं प्रतिफल को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद है, जिसके कारण भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-32, नियम-35 के अधीन आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा विला क्रमांक-54 को लेकर आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। निर्माण एवं आधिपत्य को लेकर विवाद है, अतः प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** चूँकि रजिस्टर्ड भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा विला क्रमांक-54 के निर्माण एवं आधिपत्य को लेकर अनावेदक द्वारा प्रतिफल 1,43,02,950/- रुपये का प्रतिफल प्राप्त किया गया है, किंतु अभी

तक आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है, अतः प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है कि दिनांक 28.11.2019 को 26 लाख रुपये का भुगतान करते हुए बुकिंग किया गया, अनुबंध के अनुसार आवेदकगण को 40 प्रतिशत की राशि तीस दिवस के भीतर भुगतान करना था, जिसे करने में आवेदकगण असमर्थ रहा। विला के निर्माण में आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने के कारण आवेदकगण द्वारा वास्तु संबंधी कतिपय समस्यायें बताई गईं एवं भुगतान में विलंब किया गया। वैश्विक महमारी कोविड-19 के दौरान आवेदकगण की आर्थिक स्थिति और खराब हो गई तथा आवेदक द्वारा दो वर्ष तक कोई भुगतान नहीं किया गया। दिनांक 20.01.2022 को विक्रय का अनुबंध निष्पादित किया गया, जिसमें विला की लागत 235 लाख रुपये उल्लेखित किया गया। आवेदकगण द्वारा बुकिंग राशि भुगतान करने के बावजूद अनुबंध नहीं करने का आरोप लगाया गया है, जबकि राशि भुगतान करने की क्षमता नहीं होने के कारण स्वतः अनुबंध नहीं किया गया और दो वर्ष तक कोई भुगतान नहीं किया गया। यद्यपि वर्ष 2022 में विला की लागत बढ़ चुकी थी, तथापि सद्भावनावश आवेदकगण के अनुरोध पर अनावेदक द्वारा अनुबंध किया गया, ताकि ICICI बैंक से आवेदक को ऋण प्राप्त हो सके। जान-बूझकर आवेदक द्वारा लागत राशि भुगतान में विलंब किया गया एवं वास्तु संबंधी दोष बताया गया। जिससे अनावेदक को हानि हुई एवं लागत राशि पर उक्त विला को पूर्ण करने में अनावेदक असमर्थ है, अनुबंध की कंडिका-10 के अनुसार विला की पूर्ण राशि प्राप्त होने पर भी विक्रय-विलेख का निष्पादन किया जाएगा चूंकि आवेदक द्वारा संपूर्ण लागत का भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये आवेदकगण को अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। अस्तु आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाए।

अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि आवेदकगण द्वारा 26 लाख रुपये बुकिंग के रूप में भुगतान किया गया। विला की लागत 235 लाख रुपये है, अतः भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है, का उल्लंघन अनावेदक द्वारा किया गया है:-

“संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना-(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया

जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू-खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी। “

अनुबंध निष्पादन की जिम्मेदारी संप्रवर्तक की थी, यदि आवेदक द्वारा अनुबंध निष्पादन नहीं किया जा रहा था, उस स्थिति में संप्रवर्तक द्वारा अग्रिम राशि लौटाया जाकर बुकिंग निरस्त किया जाना था, जो कि नहीं किया गया। अतः अनावेदक इस संबंध में दायित्वाधीन है। अनुबंध दिनांक 20.01.2022 के शेड्यूल-ए जो उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित है, के अनुसार कंडिका-04 अनुसार प्लॉथ लेवल तक 60 प्रतिशत राशि का भुगतान आबंटिती द्वारा किया जाना है, जो कि लागत राशि 235 लाख रुपये के अनुसार 141 लाख रुपये होता है, जबकि यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदक द्वारा 1,43,02,950/- लाख रुपये का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, अर्थात् अनुबंध की परिशिष्ट-ए अनुसार वांछित राशि का भुगतान आवेदक द्वारा किया जा चुका है, आवेदक द्वारा स्वतः प्रस्तुत फोटोग्राफ में विला क्रमांक-54 का निर्माण कार्य मात्र प्लॉथ लेवल तक हुआ है, स्पष्ट है, कि आवेदक की ओर से विला का तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, यह सही है, कि वास्तु संबंधी कोई आपत्ति आवेदक द्वारा नहीं उठाई जा सकती है, सक्षम स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित एवं स्वीकृत अभिन्यास अनुसार ही निर्माण कार्य किया जाएगा।

अनावेदक का यह तर्क एवं जवाब है कि बुकिंग दिनांक 28.11.2019 को 26 लाख रुपये का भुगतान करते हुए किया गया। अनुबंध के अनुसार 40 प्रतिशत की राशि का भुगतान 30 दिवस के भीतर करना था, जिसे करने में आवेदक असमर्थ रहा। अनुबंध दिनांक 20.01.2022 को निष्पादित किया गया। प्राधिकरण द्वारा अनुबंध का अवलोकन किया गया।

अनुबंध के भुगतान शेड्यूल “बी” के अनुसार बुकिंग के समय 10 प्रतिशत भुगतान करना था, जो कि 26 लाख रुपये किया गया है। विला की लागत 235 लाख रुपये है, जिसका 10 प्रतिशत 23.5 लाख रुपये होता है। बुकिंग के 15 दिवस के भीतर 10 प्रतिशत राशि का भुगतान करना था अर्थात् 21 लाख रुपये का भुगतान शेड्यूल अनुसार नहीं किया गया। 30 प्रतिशत राशि भूमि की लागत का भुगतान 30 दिवस के भीतर करना था, भूमि की लागत न तो आवेदक द्वारा न ही अनावेदक द्वारा बताई गई है, किंतु विला लागत का 30 प्रतिशत का उल्लेख है

अर्थात् 70.5 लाख रूपये प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जा रहा है। 10 प्रतिशत राशि प्लीथ होने के बाद 7 दिवस के भीतर किया जाना था। लागत 235 लाख रूपये का 60 प्रतिशत भुगतान प्लीथ होने पर किया जाना था, जो कि 141 लाख रूपये होता है, किंतु यह प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है, कि 1,43,02,950/- रूपये का भुगतान हो चुका है। अर्थात् 2,02,950/- रूपये का अतिरिक्त भुगतान ही आवेदकगण द्वारा किया गया है। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि 1,12,00,000/- रूपये की राशि अनावेदक को दिनांक 28.01.2022 को चेक से प्राप्त हुई। अर्थात् वर्ष 2019 का आधा दिसंबर अर्थात् आधा माह तथा वर्ष 2020, 2021 व एक माह जनवरी, 2022 अर्थात् 25.5 माह का विलंब राशि 91.5 लाख रूपये के भुगतान के लिए आवेदकगण द्वारा किया गया। अधिनियम की धारा-19(6) एवं (7) आबंटितियों का कर्तव्य है, कि अनुबंध की शर्त का कठोरतापूर्वक अनुपालन को एवं किशतों का भुगतान नियत समयावधि में करें। अस्तु स्पष्ट है, कि आवेदकगण द्वारा समय पर किशत राशि का भुगतान न कर अधिनियम की धारा-19(6) का उल्लंघन किया गया है, अतः वे धारा-19(7) के अधीन, नियम-17 के अंतर्गत भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर प्रचलित महत्तम ब्याज दर 11.1 प्रतिशत दर पर 91.5 लाख रूपये के लिए 25.5 माह के लिए ब्याज दर अर्थात् 21,58,256/- रूपये अनावेदक के पक्ष में भुगतान कर दायीं होगा।

आवेदकगण द्वारा अनुबंध की राशि को समय पर भुगतान नहीं कर व्यतिक्रम किया गया है, वहाँ अनावेदक संप्रवर्तक अनुबंध की शर्त अनुसार विलंब स्तर तक राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी युक्तियुक्त समय पर निर्माण नहीं कर भुगतान की गई अतिरिक्त राशि 2,02,950/- रूपये के लिए जनवरी 2022 से 2023 व 2024 अर्थात् 36 माह के लिए अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन अनावेदक, आवेदकगण को ब्याज प्रदान करने का दायीं है। अर्थात् अनावेदक 67,583/- रूपये ब्याज भुगतान का दायीं है। अतः निर्माण के स्तरों पर भुगतान शेड्यूल अनुसार (अनुबंध दिनांक 20.01.2022) आवेदकगण को भुगतान के लागत राशि 235 लाख रूपये के अतिरिक्त 20,90,673/- रूपये भुगतान करना उचित प्रतीत होता है।

तर्क के दौरान अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा कहा गया कि पाँच वर्ष की अवधि व्यतीत हो चुकी है तथा फाउंडेशन की गुणवत्ता खराब हो चुकी है, उल्लेखित लागत में निर्माण कार्य किया जाना संभव नहीं है। यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है एवं विचित्र है। करोड़ों रूपयों से निर्माणाधीन विला जिसकी आयु 80 वर्ष से 100 वर्ष की होती है, का फाउंडेशन पाँच साल में खराब हो जाए इसका तात्पर्य यह है, कि निर्माण कार्य घटिया है अथवा सही स्थिति बताई नहीं जा रही है, यदि निर्माण कार्य घटिया है, उस स्थिति में अनावेदक का दायित्व है कि

गुणवत्तायुक्त निर्माण कार्य करें। तर्क के दौरान यह प्रश्न उपस्थित हुआ, कि विक्रय अनुबंध में कहीं भी निर्माण कार्य की पूर्णता की अवधि का उल्लेख नहीं किया गया है, आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया, कि निर्माण की समय-सीमा प्राधिकरण के द्वारा तय कर दी जाए अन्यथा भारी भरकम राशि का भुगतान करने के उपरांत भी संप्रवर्तक द्वारा समय पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाएगा एवं आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाएगा, जिससे आवेदक को ऋण प्रदाता वित्तीय संस्था ICICI बैंक को मय ब्याज EMI का भुगतान करना होगा। यद्यपि अनुबंध की कंडिका 9.2 एवं 9.3 में स्पष्ट किया गया है कि

In case of Default by Promoter under the conditions listed above, Allottee is entitled to the following:-

- (i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the promoter shall correct the situation by completing the construction milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest; or
- (ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the Villa, along with interest at the rate prescribed in the Rules within forty-five days of receiving the termination notice;

Provided that where an Allottee does not intend to withdraw from the project or terminate the Agreement he shall be paid, by the promoter, interest at the rate prescribed in the Rules, for every month of delay till the handing over of the possession of the Villa, which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of its becoming due.

9.3 The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events;

- (i) In case the Allottee fails to make payments for 2 consecutive months made by the Promoter as per the payment Plan in Point Schedule C annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;
- (ii) In case of default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond 2 consecutive months after noticee from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the Villain

favour of the Allottee and refund the amount money paid to him by the allottee by deducting the booking amount and the interest liabilities and this Agreement shall there upon stand terminated. Provided that the promoter shall intimate the Allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

प्राधिकरण के लिये यह विचारणीय विषय है, कि अनुबंध में यदि निर्माण की समय सीमा नहीं दी गई है, उस स्थिति में क्या संप्रवर्तक को अनिश्चित काल तक की समय सीमा प्रदान की जा सकती है? भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(5) के अधीन संप्रवर्तक आबंटन को केवल विक्रय के निबर्धनों के अनुसार रद्द कर सकेगा। आबंटिती इस संबंध में प्राधिकरण को आवेदन कर सकेगा। आबंटिती आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया है एवं समय सीमा तय करने की माँग की गई है, संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा-13(2) का उल्लंघन किया गया है।

(2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू-खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिगत की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाएँ, विनिर्दिष्ट की जाएगी।”

इसमें प्रावधानित है कि विक्रय करार निर्धारित प्रारूप में होगा संप्रवर्तक द्वारा विहित प्रारूप में करार नहीं किया गया है। भवन के सन्निर्माण के अधीन आंतरिक एवं बाह्य विकास संकर्मों की तारीख तथा व तारीख जिसमें भवन का कब्जा सौंपा जाना है, विशिष्ट रूप से उल्लेखित होना चाहिये। छ.ग. भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 के की उप कंडिका-02 का उद्धरण निम्नानुसार है :-

“किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के संबंध में, आबंटिती द्वारा ऐसे अपार्टमेंट, भू-खण्ड या भवन, यथास्थिति, हेतु विक्रय अनुबंध के निष्पादन एवं पंजीकरण के पूर्व हस्ताक्षरित कोई आवेदन-पत्र, आबंटन पत्र या अन्य कोई दस्तावेज, विक्रय अनुबंध के अधीन या अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों अथवा विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने वाले नहीं समझे जाएंगे।” इससे स्पष्ट है कि यदि विक्रय अनुबंध में निर्माण कार्य पूर्ण

करने की अवधि का उल्लेख नहीं है। इसका तात्पर्य यह नहीं है कि संप्रवर्तक युक्तियुक्त समय के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण न करें। एक भवन को पूर्ण करने के लिये एक वर्ष की अवधि पर्याप्त प्रतीत होती है, जबकि निर्माण कार्य के प्रगति के अनुरूप आवेदक आबंटिती द्वारा परिशिष्ट—ए अनुसार लागत राशि का भुगतान किया जाए। यह और भी युक्तियुक्त प्रतीत होता है कि जबकि अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि प्रोजेक्ट में 90 प्रतिशत विला का निर्माण हो चुका है। अतः आवेदकगण का आवेदन स्वीकार्य योग्य प्रतीत होता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. आवेदकगण, अनावेदक पक्ष को निर्माण के स्तरों पर भुगतान शेड्यूल अनुसार (अनुबंध दिनांक 20.01.2022) लागत राशि 235 लाख रुपये के अतिरिक्त 20,90,673 /— रुपये का भुगतान 45 दिवस के भीतर करें।
 2. अनावेदक, जनवरी, 2026 तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत भवन अनुज्ञा एवं स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विला क्रमांक—54 पूर्ण गुणवत्ता के साथ निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदकगण को आधिपत्य प्रमाण पत्र के साथ उपलब्ध करावें। आवेदकगण विक्रय अनुबंध शेड्यूल—ए के अनुसार लागत की शेष राशि कंडिका—5, 6, 7, 8 एवं 9 के अनुसार निर्माण के प्रगति के अनुरूप तत्परतापूर्वक अनावेदक को भुगतान करें। तदुपरांत उक्त विला का अनावेदक, आवेदकगण के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय—विलेख का निष्पादन करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष