



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2018-00209

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री पीनक चटर्जी, पिता—श्री तपन चटर्जी,
पता—मकान नं.—72, नवजीवन हाऊसिंग सोसायटी,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

आर.एस. ड्रीमलैण्ड प्रा.लि.
द्वारा—डायरेक्टर श्री खुशीराम कुंदनानी,
पता—ई-2 मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—इम्प्रेशिया एलाईट-2, देवपुरी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000621

आदेश

(दिनांक—22 / 05 / 2019)

आवेदक श्री पीनक चटर्जी, पिता—श्री तपन चटर्जी, पता—मकान नं.—72, नवजीवन हाऊसिंग सोसायटी, पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2) के "ब्लॉक-ए" में स्थित फ्लैट क्रमांक—ए-804 की बुकिंग दिनांक 05.06.2014 को की गई थी। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की लांचिंग तिथि से 30 माह के भीतर इसे पूर्ण करने का वायदा किया गया था। किंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अब तक पूर्ण नहीं किया गया है और अब उसके द्वारा इसे पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.05.2020 की समयावधि दर्शित की जा रही है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में लगभग 3 वर्ष 6 माह का विलंब किया जा रहा है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के संबंध में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 28.03.2015 को विक्रय अनुबंध भी निष्पादित किया गया था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय करने हेतु उसके द्वारा बैंक ऑफ बड़ौदा से ऋण प्राप्त करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया गया था, जिसकी शर्तों के अनुसार 3 वर्ष के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने पर उसे व्यवसायिक दर से ब्याज देय होगा। आवेदक का कथन है कि बैंक से

इस संबंध में प्राप्त नोटिस की जानकारी उसके द्वारा अनावेदक को देने के बावजूद कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक ने ब्रोशर के अनुसार गुणवत्ता युक्त सामाग्री प्रयुक्त न करते हुए निम्न गुणवत्ता की सामाग्री प्रयुक्त की है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 15,95,814/- पर समुचित ब्याज सहित रूपये 15,000/- प्रतिमाह की दर से किराये राशि की मांग की है। साथ ही ब्रोशर में दर्शित विवरण अनुसार गुणवत्ता युक्त सामाग्री प्रयुक्त करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करते हुए प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य दिलवाने 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 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 उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु दिनांक 28.03.2015 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, इसमें वर्णित शर्तों के अनुसार अनुबंध तिथि से 30 माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण किया जाना था, न कि प्रोजेक्ट लांचिंग की तिथि से। अनावेदक के अनुसार, आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु रूपये 29,30,000/- के एवज में अब तक रूपये 16,10,500/- मात्र का भुगतान किया गया है, जो भुगतान की जाने वाली कुल राशि के लगभग 55% के बराबर है। अनावेदक के अनुसार निर्धारित भुगतान अनुसूची, निर्माण पर आधारित थी और आवेदक इसके अनुसार नियत समय पर भुगतान हेतु बाध्य था। अनावेदक ने यह भी कथन किया है कि बैंक द्वारा आवेदक को प्रदत्त नोटिस में प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय विलेख के निष्पादन में असफल होने पर व्यवसायिक दर से ब्याज आरोपित करने का उल्लेख है और अनावेदक, आवेदक द्वारा बकाया राशि के भुगतान उपरांत उक्त विक्रय विलेख के निष्पादन व प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य उसे प्रदान करने हेतु तैयार 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक द्वारा, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समय में पूर्ण करने तथा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्धारित समय में आधिपत्य प्रदान करने में विलंब किया गया है ?

2. क्या आवेदक द्वारा, अनावेदक को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान करने में चूक की गई है ?
3. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन फ्लैट को पूर्ण करने एवं आवेदक को इसका आधिपत्य सौंपने में उसकी ओर से किए गए विलंब हेतु ब्याज व क्षतिपूर्ति भुगतान हेतु उत्तरदायी है ? यदि हाँ, तो ब्याज व क्षतिपूर्ति की राशि क्या होगी ? यदि नहीं; तो क्यों ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 28.03.2015 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त विक्रय अनुबंध की कंडिका-3 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट 30 माह के भीतर पूर्ण होना था। यद्यपि उक्त अनुबंध में यह उल्लेखित नहीं है कि 30 माह के उपरोक्त अवधि की गणना किस तिथि से प्रारंभ होगी ? तथापि अनावेदक के जवाब के आधार पर यदि यह भी स्वीकार कर लिया जावे कि अनुबंध निष्पादन की तिथि से 30 माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण किया जाना था, तो इस आधार पर भी अनावेदक द्वारा अनुबंध तिथि दिनांक 28.03.2015 से 30 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 28.09.2017 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण किया जाना था, जो अब तक पूर्ण नहीं किया गया है। अर्थात् अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में अब तक लगभग 1 वर्ष 8 माह का विलंब किया जा चुका है। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व फोटोग्राफ्स आदि से भी यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा में रजिस्ट्रेशन के दौरान प्रस्तुत शपथ-पत्र सह घोषणा के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट मई, 2020 तक पूर्ण किया जाना संभावित है। इस प्रकार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण करने हेतु अनुबंध में वर्णित समयावधि दिनांक 28.09.2017 के स्थान पर अनावेदक द्वारा मई, 2020 तक अर्थात् **2 वर्ष 8 माह के विलंब से**, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण किया जाना संभावित है। निष्कर्षतः इसमें कोई संशय नहीं है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समय में पूर्ण करने में लगभग 2 वर्ष 8 माह का विलंब किया जा रहा है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में अनावेदक का यह तर्क है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदक द्वारा कुल राशि रूपये 29,30,000/- के स्थान पर रूपये 16,10,500/- मात्र का भुगतान अब तक किया गया है। इस प्रकार अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान नहीं किया गया है। इस संबंध में आवेदक का यह तर्क है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसके द्वारा बैंक ऑफ बड़ौदा से ऋण प्राप्त किया गया था, जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण की प्रगति के आधार पर बैंक द्वारा ऋण राशि सीधे अनावेदक को अंतरित की जानी थी। चूँकि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समय पर निर्माण करने में चूक व लापरवाही की गई। अतः मौके पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई प्रगति न होने पर बैंक द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया। इस प्रकार इस लापरवाही के लिए केवल अनावेदक ही उत्तरदायी है, इसमें आवेदक का कोई दोष नहीं है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन

किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची निर्माण की प्रगति पर आधारित थी, जिसे अनावेदक ने अपने जवाब की कंडिका-6 में स्वयं स्वीकार किया है। प्रकरण में अनावेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्धारित 12 स्टेज किन-किन तिथियों पर पूर्ण होने थे और ये स्टेज किन-किन तिथियों पर वास्तविक रूप से पूर्ण हुए ? अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष ऐसा कोई दस्तावेज भी पेश नहीं किया है, जिसमें निर्धारित स्टेज की पूर्णता का जिक्र करते हुए आवेदक से बकाया राशि जमा करने की मांग की गई हो। इस प्रकार आवेदक के इस कथन पर विश्वास करने के पर्याप्त आधार मौजूद हैं कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण में समुचित प्रगति न होने के कारण ही बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा राशि का वितरण अनावेदक को नहीं किया गया था। निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा, अनावेदक को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान करने में कोई चूक नहीं की गई है। अपितु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण में किए जा रहे विलंब एवं लापरवाही के कारण ही उसे संबंधित बैंक से समय पर राशि प्राप्त नहीं हुई है। जिसके लिए स्वयं अनावेदक पूर्णरूप से उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3**—विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 में की गई उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य दिनांक 28.03.2015 को निष्पादित विक्रय अनुबंध के अनुसार, अनावेदक द्वारा दिनांक 28.09.2017 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण कर फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को सौंपा जाना था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों, फोटोग्राफ्स, अनावेदक द्वारा रेरा के पोर्टल पर त्रैमासिक रूप से अद्यतन की जाने वाली प्रगति रिपोर्ट एवं अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब व तर्क से भी इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य अब तक पूर्ण नहीं हुआ है। अर्थात् यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा विक्रय अनुबंध में वर्णित समयावधि का उल्लंघन करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समय में पूर्ण करने में लगभग 2 वर्ष 8 माह का विलंब किया जा रहा है। अतः अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवेदक, अनावेदक से विलंबित अवधि हेतु ब्याज प्राप्त करने का हकदार है।
8. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार “प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।” इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 2 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.65\% + 2\% = 10.65\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 16,10,500/- मात्र (अक्षरी राशि—सोलह लाख दस हजार पांच सौ मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज

राशि रूपये 4,57,381/- (अक्षरी राशि- रूपये चार लाख सनतावन हजार तीन सौ इक्यासी मात्र) का हकदार है। इसके अलावा आवेदक किसी अन्य क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में, आवेदक को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 4,57,381/- को आवेदक द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट को एक माह के भीतर पूर्ण कर, आवेदक के पक्ष में इसका रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में निर्धारित मापदण्डों व गुणवत्ता के अनुरूप ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ, रेरा रजिस्ट्रेशन के दौरान प्रस्तुत शपथ-पत्र सह घोषणा में वर्णित अवधि माह-मई 2020 तक, पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष