



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2020-01000

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती तेरेसा अनिल एन्टी, पति—श्री स्व. श्री अनिल एन्टी,  
निवासी—ए-3, मितान बिहार, दलदलसिवनी,  
मोवा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स महत्वकांक्षी बिल्डर,  
निवासी—दुकान नं.—67, बी.एस.पी. मार्केट,  
रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“मधुरिशा हाईट्स फेस—III”, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर — PCGRERA270918000786

आदेश

(दिनांक—08 / 09 / 2020)

आवेदिका श्रीमती तेरेसा अनिल एन्टी, पति—स्व. श्री अनिल एन्टी, निवासी—ए-3, मितान बिहार, दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “मधुरिशा हाईट्स फेस—III” रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में प्लैट क्रमांक—ए/106 को क्रय करने हेतु रुपये 30,20,000/— का भुगतान कर इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका द्वारा 70 प्रतिशत राशि का भुगतान किये जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा प्लैट का निर्माण कार्य करने में विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00236 के माध्यम से भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर में शिकायत दर्ज कराई थी।

उक्त प्रकरण की विधिवत् सुनवाई के दौरान दिनांक 25.02.2019 को उभय पक्षों के मध्य निष्पादित समझौते अनुसार अनावेदक ने सौदे की संपूर्ण राशि रुपये 35,00,000/— लौटाने हेतु आवेदिका को निम्नानुसार पोस्ट डेटेड चेक्स प्राधिकरण के समक्ष प्रदाय किये :-

चेक क्रमांक	दिनांक	राशि
चेक क्रमांक-245652	30.10.2019	17,50,000 / -
चेक क्रमांक-245653	30.11.2019	4,37,000 / -
चेक क्रमांक-245654	31.12.2019	4,37,000 / -
चेक क्रमांक-245655	31.01.2020	4,37,000 / -
चेक क्रमांक-245656	28.02.2020	4,37,000 / -
	<b>कुल</b>	<b>35,00,000 / -</b>

उभय पक्षों के मध्य समझौता पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण समाप्त किया गया। परन्तु आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रदाय समस्त चेक्स बैंक खाते में निधि नहीं होने के कारण अनादरित हो जाने के कारण उसके द्वारा दिनांक 15.07.2020 को पुनः अनावेदक के विरुद्ध उक्त समझौते अनुसार प्राधिकरण के आदेश के क्रियान्वयन हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदिका ने प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किये जाने के संबंध में अनावेदक के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करते हुये आदेश के क्रियान्वयन हेतु 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. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से यह लेख किया गया कि रियल एस्टेट सेक्टर में मंदी तथा फ्लैट का विक्रय नहीं होने के कारण वह समझौता अनुसार राशि का प्रबंध नहीं कर सका है। अनावेदक के अनुसार कोविड-19 के संक्रमण व लॉकडाउन होने के कारण अनावेदक के पास आय का कोई साधन नहीं है। भारत सरकार द्वारा भी अपने नोटिफिकेशन दिनांक 13.05.2020 में कोविड-19 को "Force Majeure" मानते हुये सभी संविदाओं के क्रियान्वयन में छह माह का विस्तारण किया गया है। अतः अनावेदक ने उक्त समझौता पत्रक के क्रियान्वयन हेतु समझौता राशि के मूल्य का फ्लैट आवेदिका के नाम पर हस्तांतरित किये जाने हेतु अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2018-00236 में सुनवाई पश्चात् दिनांक 25.02.2019 को पारित विधिसम्मत आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि कोविड-19 व लॉकडाउन के

कारण रियल एस्टेट में मंदी व प्लैट का विक्रय नहीं होने के वजह से निधि का अभाव होने के कारण वह आदेश/समझौते का अनुपालन नहीं कर सका है। अनावेदक ने इस संबंध में भारत सरकार द्वारा संविदाओं के क्रियान्वयन को विस्तारित किये जाने संबंधी दिनांक 13.05.2020 को जारी नोटिफिकेशन भी प्रस्तुत किया है। उक्त नोटिफिकेशन के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि वित्त विभाग, भारत सरकार द्वारा नोटिफिकेशन में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि Force Majeure संबंधी प्रावधान तभी लागू होगा, जब संविदा से संबंधित पक्षों द्वारा दिनांक 19.02.2020 के पूर्व संविदा की शर्तों का पूर्णतः पालन किया गया हो। उभय पक्षों के मध्य समझौता दिनांक 25.02.2019 को निष्पादित हुआ था तथा समझौते अनुसार अनावेदक को दिनांक 31.10.2019 को 50 प्रतिशत राशि अर्थात् 17,50,000/- वापस करना था। इसी प्रकार बचत राशि चार बराबर मासिक किश्तों में दिनांक 28.02.2020 तक वापस करनी थी। परन्तु अनावेदक ने समझौते अनुसार एक भी किश्त का भुगतान नहीं किया है व अनावेदक द्वारा प्रदत्त समस्त चेक्स अनादरित हो गये हैं। इस प्रकार अनावेदक ने दिनांक 19.02.2020 के पूर्व समझौते की शर्तों का पालन नहीं किया है। अतः उक्त नोटिफिकेशन वर्तमान समझौते पर लागू नहीं होता है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदक को राशि वापस करने हेतु समुचित समय प्रदाय किया गया, किन्तु अनावेदक ने राशि भुगतान नहीं करते हुये समझौते व आदेश के विपरीत समान मूल्य का प्लैट आवेदिका के नाम पर हस्तांतरित करने का लेख किया है, जो अनुचित है। निश्चित तौर पर अनावेदक द्वारा समझौते अथवा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किया गया है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-40 सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-25 में प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित देय राशि की वसूली RRC के माध्यम से किये जाने का प्रावधान है। साथ ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 में प्रमोटर को प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में असफल रहने पर, उल्लंघन के प्रत्येक दिवस हेतु शास्ति अधिरोपित करने का भी प्रावधान है, जो कि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। प्रोजेक्ट पंजीयन के दौरान अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत रूपये 57,70,12,000/- दर्शायी है। अर्थात् अनावेदक पर (कुल लागत X 5 प्रतिशत =) 2,88,50,600/- तक की शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। चूँकि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया गया है, इसलिये अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है तथा आवेदिका को देय राशि व प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने योग्य है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर रूपये 35,00,000/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा आवेदिका को 15 दिवस के भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उक्त राशि की RRC के माध्यम से वसूली हेतु RRC जारी की जावे। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को लेख करें।
  2. अनावेदक, आवेदिका को कंडिका-(1) में दर्शित राशि के साथ-साथ नियमानुसार ब्याज राशि का भी भुगतान करे :-
    - (i) रूपये 17,50,000/- पर भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7% + 2% =) 9% दर पर दिनांक 30.10.2019 से आदेश दिनांक 08.09.2020 तक लगभग 10 माह की ब्याज राशि रूपये 1,31,250/-
    - (ii) रूपये 4,37,000/- पर भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7% + 2% =) 9% दर पर दिनांक 30.11.2019 से आदेश दिनांक 08.09.2020 तक लगभग 9 माह की ब्याज राशि रूपये 29,497/-
    - (iii) रूपये 4,37,000/- पर भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7% + 2% =) 9% दर पर दिनांक 31.12.2019 से आदेश दिनांक 08.09.2020 तक लगभग 8 माह की ब्याज राशि रूपये 26,220/-
    - (iv) रूपये 4,37,000/- पर भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7% + 2% =) 9% दर पर दिनांक 31.01.2020 से आदेश दिनांक 08.09.2020 तक लगभग 7 माह की ब्याज राशि रूपये 22,942/-
    - (v) रूपये 4,37,000/- पर भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7% + 2% =) 9% दर पर दिनांक 28.02.2020 से आदेश दिनांक 08.09.2020 तक लगभग 6 माह की ब्याज राशि रूपये 19,665/-, इस प्रकार कुल ब्याज राशि रूपये (1,31,250+29,497+26,220+22,942+19,665 =) 2,29,574/- का भुगतान 15 दिवस के भीतर करना सुनिश्चित करे।

3. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक पर दिनांक 25.02.2019 से वसूली दिनांक तक रूपये 500/- प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त राशि शास्ति हेतु चिन्हांकित मद में जमा कराई जावे। यह राशि भी RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को लेख किया जावे।
4. अनावेदक द्वारा जब तक उपरोक्त आदेशों का क्रियान्वयन नहीं किया जाता है, विवादित प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई जाती है। इस हेतु कलेक्टर एवं जिला पंजीयक, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को निर्देशित किया जावे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष