



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00745

— समक्ष —

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

श्रीमती रूकसाना खान, पति—मो. शाहीद खान,
निवासी—10, बसंत विहार, महावीर नगर,
पुरैना, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

श्री देवतनु चक्रवर्ती, पिता—श्री आर.सी. चक्रवर्ती,
डायरेक्टर—मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन,
निवासी—ईश्वरी प्लाजा, द्वितीय तल,
मरीन ड्राईव, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“वसुंधरा अपार्टमेंट”, ग्राम—कुकदा, तह.—पाटन, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—05 / 10 / 2019)

आवेदिका श्रीमती रूकसाना खान, पति—मो. शाहीद खान, निवासी—10, बसंत विहार, महावीर नगर, पुरैना, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वसुंधरा अपार्टमेंट”, ग्राम—कुकदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग में 2 बी.एच.के. प्लॉट, कुल राशि 12,01,000/- क्रय करने हेतु दिनांक 07.03.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदिका ने बताया है कि उसने दिनांक 29.02.2012 से 08.10.2015 तक कुल रूपये 9,27,000/- का भुगतान किशतों में किया है। अनावेदक द्वारा 3 वर्ष के भीतर निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने का वायदा किया गया था। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण नहीं किए जाने के कारण उसने शेष राशि 2,74,000/- का भुगतान नहीं किया है। आवेदन दिनांक तक अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किए जाने के कारण आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक के द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत परिवाद के संबंध में दिनांक 02.08.2019 को लिखित जवाब प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 2 बी.एच.के. फ्लैट कुल कीमत 12,01,000/- में क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 07.03.2012 को निष्पादित किया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 29.02.2012 से 08.10.2015 तक कुल राशि 9,27,000/- का भुगतान किया गया है एवं शेष राशि 2,74,000/- भुगतान हेतु लंबित है। शेष राशि का भुगतान नहीं कर आवेदिका ने इकरारनामा की कंडिका-3 का उल्लंघन किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा मार्च 2019 में सौदा निरस्त कर राशि की वापसी की मांग की गई। इसके पश्चात् उसने 10 किशतों में आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि 10 पोस्ट डेटेड चेक के माध्यम से वापस करने का प्रयास किया, परन्तु आवेदिका द्वारा चेक लेने से इंकार किया गया। अनावेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 22.06.2019 को उसके द्वारा जमा राशि 20% कटौती उपरांत वापस करने की भी सूचना दी है। परन्तु आवेदिका द्वारा उक्त सूचना का कोई जवाब नहीं दिया गया, जिसके पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 01.07.2019 को आवेदिका के विरुद्ध न्यायालय, व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, भिलाई-3 में वाद क्रमांक-27 ए/2019 प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट भी प्राप्त की गई। प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन होने पर, प्रश्नाधीन प्रकरण का निराकरण प्राधिकरण द्वारा किया जाना उचित है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुए विलंब हेतु आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा, प्रश्नाधीन फ्लैट के संबंध में ही आवेदक के विरुद्ध माननीय न्यायालय श्रीमान

कुमारी रूपल अग्रवाल, प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, भिलाई-3 के समक्ष भी वाद प्रस्तुत किया गया है। प्रमाण स्वरूप अनावेदक द्वारा माननीय न्यायालय में विचाराधीन उक्त प्रकरण क्रमांक-27 ए/2019 की आदेश-पत्रिका दिनांक 01.07.2019 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। प्रश्नाधीन प्रकरण में वाद का मुख्य बिंदु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा को शून्य एवं प्रभावहीन घोषित कराना है। अनावेदक द्वारा इस संबंध में व्यवहार प्रक्रिया संहिता आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत वाद को नामंजूर किये जाने आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। परन्तु प्राधिकरण के समक्ष आवेदिका द्वारा ब्याज सहित राशि वापस करने आवेदन प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि वर्तमान वाद राशि वापस दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत है एवं इकरारनामा शून्य होने की स्थिति में भी सौदे की राशि वापसी योग्य है। प्राधिकरण के गठन का मुख्य उद्देश्य भू-संपदा सेक्टर उपभोक्ताओं के हितों का संरक्षण करना एवं इनसे संबंधित विवादों के शीघ्र समाधान हेतु व्यवस्था करना है। अतः माननीय व्यवहार न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत वाद एवं वर्तमान वाद की विषय-वस्तु भिन्न है। साथ ही आवेदिका द्वारा इस न्यायालय दिनांक 26.06.2019 को वाद प्रस्तुत किया गया है, जबकि अनावेदक ने दिनांक 01.07.2019 को व्यवहार न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया है। चूँकि इस न्यायालय में वाद पहले प्रस्तुत हुआ है, अतः छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा-31 अंतर्गत यह वाद इस न्यायालय में पोषणीय है। अतः उपरोक्त कारणों से अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकृत करना उचित प्रतीत होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट को कुल राशि रूपये 12,01,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 07.03.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। इस इकरारनामा की कंडिका-3 में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को 41 माह तक अलग-अलग मासिक किश्तों में सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान करना था। अर्थात् आवेदिका को दिनांक 07.08.2015 तक संपूर्ण राशि का भुगतान करना था। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार अनावेदक को 3 वर्ष अर्थात् दिनांक 07.03.2015 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। परन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदन दिनांक तक अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का केवल बाहरी ढांचा तैयार किया गया है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त आयुक्त (आर्किटेक्ट) ने भी मुआयना कर यही रिपोर्ट दी है। अतः स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण में 4 वर्ष 8 माह का विलंब किया गया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 08.10.2015 तक कुल रूपये 9,27,000/- का ही भुगतान अनावेदक को किया गया है। इस प्रकार आवेदिका ने सौदे की लगभग 77% राशि का भुगतान अनावेदक को किया है। यदि आवेदिका द्वारा समय पर किश्त का भुगतान नहीं किया गया था, तो अनावेदक को इकरारनामा की

कंडिका-6 अनुसार 90 दिवस के भीतर 20% कटौती उपरांत आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करनी थी। परन्तु अनावेदक ने ना तो निर्माण कार्य पूर्ण किया है, ना ही आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि लौटायी है। स्पष्ट है कि अनावेदक ने इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का कथन कि "वह 20% की कटौती उपरांत मूल राशि वापस करने को तैयार है" उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदिका संगणित ब्याज सहित भुगतान की गई राशि की वापसी की हकदार है।

7. 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 4 वर्ष 8 माह माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.35% + 2% = 10.35% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 9,27,000/- मात्र पर उपरोक्त दर से 4 वर्ष 8 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 4,47,741/- (अक्षरी राशि-चार लाख सड़तालीस हजार सात सौ इकचालीस मात्र) की हकदार हैं। भुगतान में विलंब हेतु अनावेदक राशि, रूपये 2,74,000/- पर 10.35% की दर से 4 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि 1,32,342/- का हकदार है। इस प्रकार आवेदिका भुगतान की गई कुल राशि 9,27,000/- सह ब्याज राशि (रूपये 4,47,741/- में से रूपये 1,32,342/- की कटौती पश्चात्) रूपये 3,15,399/- की हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक द्वारा इकरारनामा के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण नहीं किया गया है, जिससे करार की शर्तों का उल्लंघन हुआ है। अतः अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 9,27,000/- उसे दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 3,15,399/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष