छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00770**

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

श्रीमती सुवीरा दास, पति–श्री रजत कुमार दास,
निवासी–मदन मोहन मालवीय वार्ड,
जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा प्रोपराइटर–श्री देवतनु चक्रवर्ती, पिता–श्री आर.सी. चक्रवर्ती,
पता– शॉप नं.–3, द्वितीय तल, ईश्वरी प्लाजा,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''देव रेसीडेन्सी'', उरला, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग)

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक–04/12/2019)</u>

आवेदिका श्रीमती सुवीरा दास, पति–श्री रजत कुमार दास, निवासी–मदन मोहन मालवीय वार्ड, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''देव रेसीडेन्सी'', उरला, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग में 1176 वर्गफीट क्षेत्रफल का स्वतंत्र मकान क्रय करने हेतु दिनाँक 15.01.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन मकान की लागत रूपये 13 लाख है, जिसमें से उसने आज दिनाँक तक रूपये 4,90,000/– का भुगतान अनावेदक को कर दिया है।

आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा विगत तीन वर्षों में ना तो निर्माण कार्य किया गया है, ना ही इस संबंध में आवेदिका को कोई जानकारी दी गई है। अनावेदक के द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड में किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करने के कारण उसने शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उसके द्वारा 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट/भूखण्ड की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन भूखण्ड की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।

4. अनावेदक ने दिनाँक 30.08.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया है कि दोनों पक्षों ने इकरारनामा की शर्तों से सहमत होने उपरांत जनवरी, 2016 में इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को दो फैमिली यूनिट हेतु रूपये 6,50,000/– प्रति यूनिट के हिसाब से कुल रूपये 13 लाख का भुगतान, अनावेदक को किश्तों में करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि यदि तीन किश्तों के भुगतान में चूक की जाती है, तो अनुबंध समाप्त माना जायेगा। आवेदिका ने जून, 2016 तक अनावेदक को रूपये 4,90,000/– का भुगतान किया है। आवेदिका ने जून, 2016 के उपरांत किसी किश्त का भुगतान नहीं किया है। यदि आवेदिका नियमित रूप से किश्तों का भुगतान करती और अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य नहीं किया जाता, तो वह अनावेदक के विरूद्ध कानूनी कार्यवाही कर सकती थी। किन्तु आवेदिका द्वारा इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किया गया है। इसलिए आवेदिका केवल मूल राशि के वापसी की अधिकारी है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन संविदा के भंग होने संबंधी होने के कारण इसका निराकरण सिविल न्यायालय के माध्यम से होगा। चूँकि इकरारनामा वर्ष, 2016 में निष्पादित किया गया, इसलिए आवेदिका मूल रकम दिसम्बर, 2021 के पूर्व प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

5. 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1:–** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्थापित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दो फैमिली यूनिट्स के रूप में स्वतंत्र मकान क्रय करने हेतु जनवरी, 2016 में इकरारनामा निष्पादित हुआ था। इकरारनामा अनुसार प्रत्येक फैमिली यूनिट, क्षेत्रफल 588 वर्गफीट तथा सुपर बिल्टअप एरिया 470 वर्गफीट का मूल्य रूपये 6,50,000/– है। इस प्रकार सौदे की संपूर्ण राशि रूपये 13 लाख है, जिसके विरूद्ध आवेदिका ने जून, 2016 तक रूपये 4,90,000/– का भुगतान किया है।

उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा के साथ संलग्न भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को प्रत्येक फैमिली यूनिट हेतु बुकिंग राशि के रूप में जनवरी, 2016 में रूपये 2,30,000/– का भुगतान करना था। इसके पश्चात् शेष राशि का भुगतान 60 मासिक किश्तों में जनवरी, 2021 तक करना था। इकरारनामा की कंडिका–9 में यह उल्लेखित है कि तीन किश्तों के भुगतान में चूक होने पर अनुबंध समाप्त माना जायेगा तथा कंडिका–10 में लेख है कि लगातार तीन किश्तों में भुगतान की चूक करने पर सौदा स्वतः निरस्त हो जाने से आवेदिका को किसी कानूनी कार्यवाही का अधिकार प्राप्त नहीं होगा। किन्तु कंडिका–11 मे यह भी उल्लेखित है कि सौदा निरस्त होने के एक वर्ष पश्चात् विक्रेता आवेदक द्वारा जमा की गई राशि 40% कटौती उपरांत वापस करेगा। इसी प्रकार क्रेता दो वर्ष पश्चात् 20% कटौती उपरांत तथा तीन वर्ष पश्चात् बिना किसी कटौती के जमा की गई राशि प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

यदि आवेदिका द्वारा जून, 2016 उपरांत किश्तों का भुगतान नहीं किया गया है, तो उपरोक्त उल्लेखित कंडिकाओं अनुसार तीन माह पश्चात् अर्थात् सितम्बर, 2016 में अनुबंध एवं सौदा समाप्त होने के कारण अनावेदक को सितम्बर, 2017 में 40% कटौती पश्चात् आवेदिका को मूल राशि वापस करनी थी। इसी प्रकार अनावेदक सितम्बर, 2018 में 20% कटौती पश्चात् अथवा सितम्बर, 2019 में बिना किसी कटौती के आवेदिका को मूल राशि वापस कर सकता था। किन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह ज्ञात हो सके, कि उन्होंने आवेदिका को राशि वापस करने का कोई प्रयास किया हो। इसके स्थान पर अनावेदक ने दिसम्बर, 2021 में आवेदिका को राशि वापस करने का अधिकारी बताया है।

अनावेदक ने जून, 2016 में प्रश्नाधीन मकान हेतु लगभग 37% राशि प्राप्त होने उपरांत भी विगत चार वर्षों में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई निर्माण कार्य नहीं किया है। प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त आर्किटेक्ट/कमिश्नर की रिपोर्ट से भी यह सिद्ध होता है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड में विकास कार्य नहीं किया है एवं कुछ मुरम की सड़को के अलावा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई कार्य

नहीं हुआ है। रिपोर्ट के अनुसार अनावेदक ने प्रोजेक्ट स्थल पर भूखण्डों का सीमांकन भी नहीं किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्वीकृत ले–आऊट, भूमि व्यपवर्तन संबंधी जानकारी दस्तावेज तथा विकास अनुज्ञा प्रस्तुत नहीं कर सकी है। जबकि अनावेदक को तत्समय प्रवृत्त विधियों अनुसार उपरोक्त अनुमतियाँ प्राप्त करने उपरांत ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य करना था। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि पर्याप्त राशि नहीं होने के कारण उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को बंद कर दिया है। परन्तु अनावेदक के द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके, कि जिसकी सूचना आवेदिका को नहीं दी है। यदि अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को विकसित करना था, तो नियमानुसार अनुज्ञा व अनुमति प्राप्त करनी चाहिए थी। ऐसी परिस्थिति में राशि भुगतान करने के उपरांत भी प्रमोटर/डेव्हलपर द्वारा प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है, तो आवेदिका द्वारा किश्तों को रोकना अनुचित नहीं माना जा सकता।

भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा– 11 (3) एवं (4) में प्रमोटर्स के कर्तव्यों में यह उल्लेखित है कि स्वीकृत ले–आऊट एवं अन्य अनुज्ञाओं के संबंध में बुकिंग के समय आबंटिती को अवगत करायेगा। अधिनियम की धारा–18 (1) (ख) के अनुसार ''इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण से रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण डेव्हलपर के रूप में उसका कारबार बंद होने के कारण, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन को पूरा करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह उपलब्ध किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहत होना चाहता है तो यथास्थिति, उस अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के संबंध में उके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित, जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथाउपबंधित रीति में प्रतिकर लौटोन का दायी होगा।''

इसी प्रकार अधिनियम की धारा–19 (4) में भी डेव्हलपर द्वारा प्रोजेक्ट बंद करने पर आबंटिती को ब्याज सहित भुगतान की गई राशि प्राप्त करने का उल्लेख है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों एवं उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने ना केवल इकरारनामा अपितु अधिनियम के प्रावधानों का भी उल्लंघन किया है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– पूर्व उल्लेखित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने इकरारनामा अनुसार आवेदिका को राशि वापस नहीं

की है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 (1) (ख) तथा धारा–19 (4) के अंतर्गत आवेदिका उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4,90,000/– सह ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका द्वारा जून, 2016 तक उक्त राशि का भुगतान किया जा चुका है। अतः आवेदिका को 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि देय होगी।

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 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.11.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.20% + 2% = 10.20% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 4,90,000/– पर उपरोक्त दर से 3 वर्ष 5 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 1,70,765/– (अक्षरी राशि–एक लाख सत्तर हजार सात सौ पैसठ मात्र) की हकदार हैं।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 4,90,000/– उसे दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 1,70,765/– 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