



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00897

— समक्ष —

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

डॉ. मधु ठाकुर, पति—श्री अजय ठाकुर,
निवासी—लिटिल फ्लावर स्कूल के पास,
कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

1. मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लैक्स,
द्वारा—श्री अंकित खण्डेलवाल,
निवासी—डॉ. सोमनाथ साहू भवन के पीछे,
पंजाब आयल मिल लेन,
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)
2. मेसर्स ब्राण्ड क्रियेशन प्रा.लि.,
द्वारा—श्री अशोक संतवानी,
निवासी—लहेजा सदन, राजभवन के पास,
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“सेलिनो पैराडाईज”, दलदलसिवनी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140618000165

आदेश

(दिनांक—16 / 07 / 2020)

आवेदिका डॉ. मधु ठाकुर, पति—श्री अजय ठाकुर, निवासी—लिटिल फ्लावर स्कूल के पास, कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सेलिनो पैराडाईज” में अपार्टमेंट क्रमांक डी-1 को कुल रूपये 26,12,500/- में क्रय करने हेतु किशतों में दिनांक 17.01.2014 से दिनांक 05.03.2014 तक रूपये 6,53,125/- का भुगतान कर बुकिंग की। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उपरोक्त राशि की अभिस्वीकृति भी दी गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के एजेन्ट के रूप में दिनांक

17.01.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका के अनुसार उसे सौदे की 25% राशि का भुगतान बुकिंग के समय तथा शेष 75% राशि का भुगतान आधिपत्य के समय करना था। आवेदिका को सर्विस टैक्स, विद्युत शुल्क एवं सोसायटी पंजीयन शुल्क का भी पृथक से भुगतान करना था। किन्तु आवेदिका द्वारा सितम्बर, 2014 में बुकिंग निरस्त कर अनावेदकगण से राशि वापस करने की मांग की गई। परन्तु अनावेदकगण द्वारा तीन माह में राशि वापस करने का आश्वासन देने उपरांत लगातार टालने का प्रयास करते हुये सितम्बर, 2018 में भुगतान की गई राशि में से 25% काटकर लौटाने का कथन किया गया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा में पंजीकृत है तथा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 30.08.2018 है, परन्तु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अभी भी अपूर्ण है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट/अपार्टमेंट का अधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो अधिपत्य प्रदान किया गया है, ना ही सौदे की भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध करते हुये अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी निवेदन 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट में 2 बी.एच. के. फ्लैट बुक किया गया था। आवेदिका ने स्वयं अनावेदकगण की किसी गलती के बगैर विवादित फ्लैट की बुकिंग निरस्त की है, इसलिये उक्त निरस्तीकरण निष्पादित इकरारनामा की शर्तों की अधीन होना चाहिये। इकरारनामा में यह उल्लेखित है कि – “In case of any cancellation, the amount will be refunded after deducting cancellation charge of 15% of the total cost of apartment at end of the scheme.” अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका ने दिनांक 07.01.2014 से 05.03.2014 तक अनावेदक क्रमांक-2 को रूपये 6,53,125/- का भुगतान किया है, जो कि उसे प्राप्त हो चुका है और इसके पश्चात् ही दिनांक 15.03.2014 को इकरारनामा का निष्पादन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी बताया है कि उसने विवादित निर्माण कार्य निर्धारित समयावधि के पूर्व पूर्ण कर अन्य आबंटितियों को आधिपत्य भी प्रदाय कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 उसका एजेंट नहीं है, बल्कि अनावेदक क्रमांक-2 ने उससे बल्क-बायर एग्रीमेंट निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार

आवेदिका द्वारा इकरारनामा निष्पादन के छह माह के भीतर आर्थिक अस्थिरता एवं रियल एस्टेट सेक्टर में मंदी के कारण बुकिंग निरस्त कराई गई है। अनावेदक क्रमांक-1 ने निरस्तीकरण के उपरांत आवेदिका को इकरारनामा अनुसार निरस्तीकरण शुल्क की कटौती कर शेष राशि वापस करने हेतु लगातार संपर्क करने का प्रयास किया है। परन्तु आवेदिका ने निरस्तीकरण के छह वर्ष उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 से संपर्क करने का कोई प्रयास नहीं किया है। विवादित प्रोजेक्ट में वर्ष 2016 से आबंटितियों को आधिपत्य सौंपा जा रहा है तथा उनके द्वारा निवास भी किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने नियमानुसार प्रोजेक्ट वर्ष 2017 में पूर्ण होने उपरांत भी प्रोजेक्ट का पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में कराया है तथा पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष वर्ष 2017 में आवेदन प्रस्तुत किया है, परन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र आज दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदक क्रमांक-1 ने लेख किया है कि आवेदिका ने वर्ष 2014 में बुकिंग निरस्त कराई थी, इसलिये विबंधन (estoppel) के सिद्धांत अनुसार आवेदिका अनावेदक क्रमांक-1 की आबंटिती नहीं है। अतः उपरोक्तानुसार एवं परिसीमा अधिनियम के प्रावधानों अनुसार वर्तमान शिकायत समय बाधित होने के कारण पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि वह इकरारनामा अनुसार आवेदिका को माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्धारित ब्याज पर, वर्ष 2013-14 के मूल्य पर 2/3 बी.एच.के. फ्लैट विक्रय करने हेतु तैयार है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट विक्रय हेतु मार्च, 2014 में आवेदिका के साथ इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वर्ष 2016 में फ्लैट्स का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया था। परन्तु आवेदिका ने बुकिंग के छह माह के भीतर, इस तथ्य की जानकारी होने उपरांत भी कि बुकिंग निरस्त होने पर 15 प्रतिशत निरस्तीकरण शुल्क लागू होगा, निरस्तीकरण किया है। आवेदिका ने आर्थिक कठिनाई व रियल एस्टेट सेक्टर में मंदी होने का उल्लेख करते हुये बुकिंग निरस्त कराई है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि उन्होंने उपरोक्तानुसार कटौती कर आवेदिका को शेष राशि वापस करने हेतु अनेकों बार संपर्क किया है। परन्तु आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई प्रयास नहीं किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 ने लेख किया है कि चूँकि विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य इकरारनामा में उल्लेखित अवधि के पूर्व पूर्ण हो चुका था तथा आवेदिका द्वारा स्वयं बुकिंग निरस्त की गई है; इसलिये आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण 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 प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक- 1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "सेलिनो पैराडाईज" में 2 बी.एच.के. प्लॉट को कुल मूल्य रूपये 26,12,500/- में क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 के साथ मार्च, 2014 में इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका ने दिनांक 17.01.2014 से 05.03.2014 तक अनावेदक क्रमांक-2 को रूपये 6,53,125/- का भुगतान किया था, जो कि अनावेदक क्रमांक-1 को प्राप्त हो चुका है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने सितम्बर, 2014 में विवादित सौदा निरस्त कर दिया था। परन्तु आवेदिका को आज दिनांक तक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है। चूँकि यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है, इसलिये यह मानना उचित होगा कि अनावेदकगण द्वारा अभी भी निरस्तीकरण की प्रक्रिया पूर्ण नहीं की गई है। निष्कर्षतः आवेदिका आज भी अनावेदकगण के विवादित प्रोजेक्ट में आबंटिती की श्रेणी में आती हैं। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक- 2 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "सेलिनो पैराडाईज" में 2 बी.एच.के. प्लॉट को कुल मूल्य रूपये 26,12,500/- में क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 के साथ मार्च, 2014 में इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका ने दिनांक 17.01.2014 से 05.03.2014 तक अनावेदक क्रमांक-2 को रूपये 6,53,125/- का भुगतान किया था, जो कि अनावेदक क्रमांक-1 को प्राप्त हो चुका है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा स्वयं कथन किया गया है कि उसने सितम्बर, 2014 में बुकिंग निरस्त कर अनावेदकगण से भुगतान की गई राशि वापस करने का आग्रह किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा भुगतान की

गई राशि वापस नहीं की है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने के छह माह के भीतर स्वतः बुकिंग निरस्त की है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका ने मार्च, 2014 के उपरांत विवादित सौदे हेतु किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 व आवेदिका के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 को 24 माह के भीतर विवादित 2 बी.एच.के. फ्लैट का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 को मार्च, 2016 तक विवादित फ्लैट क्रमांक-डी-1 का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु इकरारनामा की कंडिका-3 में यह भी उल्लेखित है कि “In case of any cancellation, the amount will be refunded after deducting cancellation charge of 15% of the total cost of apartment at end of the scheme.” प्रकरण में प्रकट तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादन से छह माह के भीतर विवादित फ्लैट की बुकिंग निरस्त की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि इकरारनामा निष्पादन के छह माह के भीतर अनावेदकगण द्वारा शर्तों के अनुरूप कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण बुकिंग निरस्त की गई है। आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट को अपूर्ण बताया है, किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत आधिपत्य पत्रों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2016 से ही फ्लैट्स का आधिपत्य प्रदान किया जा रहा है। इस प्रकार आवेदिका यह भी प्रमाणित करने में असफल रही है कि विवादित फ्लैट/प्रोजेक्ट का विकास कार्य आज दिनांक तक अपूर्ण है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के कोई गलती किये बिना ही स्वतः बुकिंग निरस्त की गई है।

साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण बिना किसी मूल्य वृद्धि के वर्ष 2013 में निर्धारित सौदा मूल्य पर ही आवेदिका को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट विक्रय करने हेतु तैयार है। अतः आवेदिका पूर्व निर्धारित मूल्य पर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट क्रय कर सकती है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कुल विक्रय मूल्य के 15 प्रतिशत की कटौती कर भुगतान की गई शेष राशि लौटाने का भी कथन किया गया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने वर्ष 2017 में विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण होने का लेख करते हुये सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करने का भी उल्लेख किया है, लेकिन यह भी ध्यान देने योग्य है कि सितम्बर, 2014 में सौदा निरस्त होने उपरांत अनावेदकगण ने स्वयं भी इकरारनामा की कंडिका-3 के अनुरूप 15 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि स्कीम/प्रोजेक्ट वर्ष 2017 में समाप्त होने उपरांत वापस नहीं की है। अनावेदकगण अपने कथन कि उनके द्वारा आवेदिका से संपर्क करने

का प्रयास किया गया, को भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। चूँकि अनावेदकगण द्वारा भी इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किया गया है, अतः अनावेदकगण द्वारा 15 प्रतिशत राशि की कटौती किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 (1) में प्रमोटर द्वारा सौदे की राशि से 10 प्रतिशत से अधिक राशि प्राप्त करने पर विक्रय अनुबंध निष्पादित करने का प्रावधान है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 में उल्लेखित विक्रय अनुबंध परिशिष्ट "क" की कंडिका-7.5 अनुसार यदि आबंटिती द्वारा बिना प्रमोटर की गलती के सौदा निरस्त किया जाता है, तो प्रमोटर बुकिंग राशि की कटौती कर शेष राशि निरस्तीकरण के 45 दिवस के भीतर वापस करेगा। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 (1) सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 में उल्लेखित विक्रय अनुबंध (परिशिष्ट-क) की कंडिका-7.5 अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 बुकिंग राशि अर्थात् विक्रय मूल्य की अधिकतम 10 प्रतिशत राशि की कटौती कर सकता है। चूँकि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कुल मूल्य रूपये 26,12,500/- है, अतः अनावेदक क्रमांक-1 रूपये 2,61,250/- तक की कटौती कर सकता है। इस प्रकार आवेदिका पूर्व विक्रय मूल्य पर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट प्राप्त करने या 10 प्रतिशत कटौती उपरांत भुगतान की राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- आवेदिका, एक माह के भीतर अनावेदक क्रमांक-1 को पूर्व निर्धारित मूल्य पर मकान क्रय करने या सौदा निरस्तीकरण करने संबंधी अभिनिर्णय कर सूचित करे। आवेदिका द्वारा प्रेषित प्रस्ताव प्राप्त होने के दो माह के भीतर अनावेदक क्रमांक-1 यथास्थिति पूर्व निर्धारित मूल्य प्राप्त कर प्रश्नाधीन फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपना या $(6,53,125 - 2,61,250 =) 3,91,875/-$ वापस करना सुनिश्चित करे। यदि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को उक्तावधि में कोई सूचना प्रेषित नहीं की जाती है, तो अनावेदक क्रमांक-1 इसे सौदा निरस्तीकरण की सहमति मानते हुये रूपये 3,91,875/-, आवेदिका को दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष