



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00899

— समक्ष —

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

श्री दिलीप रतनानी, पिता—श्री सी. जे. रतनानी,
निवासी—ए-2/392, सूर्या विहार कॉलोनी,
जुनवानी, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लॉक्स,
द्वारा—श्री अंकित खण्डेलवाल,
निवासी—डॉ. सोमनाथ साहू भवन के पीछे,
पंजाब आयल मिल लेन,
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स ब्रांड 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—14/05/2020)

आवेदक श्री दिलीप रतनानी, पिता—श्री सी. जे. रतनानी, निवासी—ए-2/392, सूर्या विहार कॉलोनी, जुनवानी, भिलाई, जिला—दुर्ग (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सेलिनो पैराडाईज” में अपार्टमेंट क्रमांक ए-2 को कुल रूपये 26,12,500/— में क्रय करने हेतु किशतों में दिनांक 21.12.2013 से दिनांक 28.04.2014 तक रूपये 6,53,125/— का भुगतान कर बुकिंग की गई। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उपरोक्त राशि की अभिस्वीकृति भी दी गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक

क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के एजेन्ट के रूप में विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने का आश्वासन देने उपरांत भी आज दिनांक तक कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया। आवेदक के अनुसार उसे सौदे की 25% राशि का भुगतान बुकिंग के समय तथा शेष 75% राशि का भुगतान आधिपत्य के समय करना था। आवेदक को सर्विस टैक्स, विद्युत शुल्क एवं सोसायटी पंजीयन शुल्क का भी पृथक से भुगतान करना था। आवेदक 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। अनावेदकगण द्वारा अन्य क्रताओं से निष्पादित विक्रय अनुबंध अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट/अपार्टमेंट का अधिपत्य सौंपना था। परन्तु ना तो अनावेदकगण द्वारा अधिपत्य प्रदान किया गया है, ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अतः आवेदक 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 जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकर करते हुये उल्लेख किया गया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लॉटरी प्रणाली से 2BHK अपार्टमेंट बुक किया था। परन्तु आवेदक द्वारा गलत अपार्टमेंट क्रमांक उल्लेखित किया गया है। क्योंकि ब्लॉक-ए में केवल 3BHK अपार्टमेंट्स हैं और 2BHK अपार्टमेंट ब्लॉक-बी में हैं। अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 6,53,125/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में एजेन्ट नहीं बल्कि बल्क बायर है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा ही आवेदक को अपार्टमेंट विक्रय किया है और आवेदक से शेष राशि भुगतान कर रजिस्ट्री कराने का भी आग्रह किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उक्त अपार्टमेंट्स निश्चित समयावधि वर्ष 2016 में आधिपत्य हेतु पूर्ण हो गये थे। आवेदक द्वारा स्वयं बुकिंग के छह माह पश्चात् वर्ष 2014 में सौदा निरस्त करने का कथन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा स्वयं सौदा निरस्त करने के कारण कुल विक्रय मूल्य का 15% कटौती कर शेष राशि वापस करने हेतु आवेदक

को पूर्व में ही सूचित कर दिया था। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि वह आज भी पूर्व सौदे मूल्य पर आवेदक को अपार्टमेंट विक्रय करने को तैयार है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने लिखित जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदक ने लाटरी प्रक्रिया से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 2BHK फ्लैट बुक किया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक से रूपये 6,53,125/- प्राप्त होना भी स्वीकार किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं ही सौदे की शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया, ना ही रजिस्ट्री करवाने हेतु कोई कार्यवाही की गई। आवेदक द्वारा स्वयं विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया एवं वर्ष 2014 में बुकिंग के छह माह के भीतर सौदा निरस्त कर दिया गया। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन अपार्टमेंट निर्माण कार्य वर्ष 2016 में ही पूर्ण किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 कुल विक्रय मूल्य का 15% काटकर भुगतान की गई राशि वापस करने को तैयार है तथा इस बात की जानकारी आवेदक को पूर्व से ही है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक का आवेदन 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। आवेदक 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 होता है :-

— क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "सेलिनो पैराडाईज" में 2BHK अपार्टमेंट कुल मूल्य रूपये 26,12,500/- में दिसम्बर, 2013 में बुक किया था। बुकिंग उपरांत आवेदक द्वारा दिनांक 28.04.2014 तक कुल विक्रय मूल्य के विरुद्ध रूपये 6,53,125/- किश्तों में प्राप्त होना भी अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक 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 आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने विक्रय इकरारनामा निष्पादित नहीं करते हुये बुकिंग के नौ माह पश्चात् स्वतः बुकिंग निरस्त की है। आवेदक के अनुसार ना तो अनावेदकगण ने अपार्टमेंट का आधिपत्य प्रदान किया है, ना ही सौदे की राशि वापस की है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा बुकिंग के नौ माह पश्चात् बुकिंग निरस्त की गई है। आवेदक ने अप्रैल, 2014 उपरांत किसी राशि का भी भुगतान नहीं किया है। उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन विक्रय हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है, अतः यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि अनावेदकगण को कब तक प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था ? आवेदक द्वारा भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदकगण द्वारा विलंब किये जाने या अन्य किसी कमी के कारण उसने बुकिंग निरस्त की। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन अपार्टमेंट वर्ष 2016 से आधिपत्य हेतु तैयार है और वे आज भी आवेदक को बुकिंग मूल्य पर ही अपार्टमेंट विक्रय करने को तैयार हैं अन्यथा आवेदक के चाहने पर विक्रय मूल्य का 15 प्रतिशत कटौती कर बुकिंग राशि वापस करने को भी तैयार हैं।

यह ध्यान देने योग्य है कि किसी भी अपार्टमेंट का निर्माण नौ माह में पूर्ण होना संभव नहीं है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा 24 माह में अपार्टमेंट पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने का उल्लेख किया है। आवेदक द्वारा 21.12.2013 में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की बुकिंग की गई थी अर्थात् आवेदक के कथनानुसार अनावेदकगण को 20.12.2015 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु आवेदक द्वारा ही साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत दस्तावेज “Possession Letter” में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की पूर्णता दिनांक 30.09.2016 अंकित है। अनावेदकगण के अनुसार भी प्रश्नाधीन अपार्टमेंट वर्ष 2016 से आधिपत्य हेतु तैयार है। अतः प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से स्पष्ट है कि आवेदक ने स्वयं बुकिंग दिनांक से नौ माह के भीतर प्रश्नाधीन सौदा निरस्त किया है तथा इसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी नहीं है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा सितम्बर, 2014 में बुकिंग निरस्तीकरण उपरांत भी भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है। अनावेदकगण बिना किसी मूल्य वृद्धि के वर्ष 2013 में निर्धारित सौदा मूल्य पर ही आवेदक को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट विक्रय करने हेतु तैयार है। अतः आवेदक पूर्व निर्धारित मूल्य पर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट क्रय कर सकता है।

आवेदक द्वारा कुल विक्रय मूल्य रूपये 26,12,5000/- के विरुद्ध रूपये 6,53,125/- का भुगतान किया गया है अर्थात् आवेदक द्वारा विक्रय मूल्य की केवल 25 प्रतिशत राशि का भुगतान किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा 15 प्रतिशत की कटौती कर भुगतान की गई शेष राशि लौटाने का भी कथन किया गया 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। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा लगभग 25 प्रतिशत राशि प्राप्त करने के उपरांत भी कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है। इस प्रकार अनुबंध के अभाव

में अनावेदक क्रमांक-1 का यह कथन कि निरस्तीकरण पर कुल विक्रय मूल्य का 15 प्रतिशत कटौती करने की जानकारी आवेदक को थी, उचित प्रतीत नहीं होता 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 आवेदक पूर्व विक्रय मूल्य पर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट प्राप्त करने या 10 प्रतिशत कटौती उपरांत भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- आवेदक एक माह के भीतर अनावेदक क्रमांक-1 को पूर्व निर्धारित मूल्य पर मकान क्रय करने या सौदा निरस्तीकरण करने संबंधी अभिनिर्णय कर सूचित करे। आवेदक 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 करें। यदि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को उक्तावधि में कोई सूचना प्रेषित नहीं की जाती है, तो अनावेदक क्रमांक-1 इसे सौदा निरस्तीकरण कर सहमति मानते हुये रूपये 3,91,875/- आवेदक को दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करें।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष