



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00947

— समक्ष —

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

- (1) श्री मुकेश चन्द्र अग्रवाल, पिता—श्री जय प्रकाश गुप्ता,  
(2) श्रीमती मंजु अग्रवाल, पति—श्री मुकेश चन्द्र अग्रवाल,  
निवासी—आर-102, जगत प्लाजा, लॉ कॉलेज चौक,  
अमरावती रोड, नागपुर (महाराष्ट्र) ..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) रजत ग्रैन्स एण्ड फूड्स प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर—श्री सुभाष अग्रवाल,  
(2) श्री सुभाष अग्रवाल,  
निवासी—एस.बी.आई बैंक, कोटरा ब्रांच के पास,  
कोटरा रोड, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“ग्रीन व्यू”, खैरपुर, जिला—रायगढ़)

आदेश

(दिनांक—17 / 03 / 2020)

आवेदकगण श्री मुकेश चन्द्र अग्रवाल एवं श्रीमती मंजु अग्रवाल, निवासी—आर-102, जगत प्लाजा, लॉ कॉलेज चौक, अमरावती रोड, नागपुर (महाराष्ट्र) 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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “ग्रीन व्यू” ग्राम—खैरपुर, जिला—रायगढ़ में प्लैट क्रमांक—ए-510 क्षेत्रफल 1015 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 14,21,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 30.11.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदकगण ने बुकिंग राशि के रूप में रूपये 1.50 लाख का भुगतान दिनांक 25.11.2012 को किया तथा आज दिनांक तक कुल राशि रूपये 13,50,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य इकरारनामा दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् दिसम्बर, 2014 में सौंपना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2016 तक प्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं गया। आवेदक

क्रमांक-1 के सेवानिवृत्ति उपरांत नागपुर में निवासरत होने के कारण उसने अनावेदक क्रमांक-2 से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने अथवा सौदे की राशि वापस करने का अनुरोध किया था। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रूपये दो लाख वापस किये गये, किन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक शेष राशि वापस नहीं की गई है। आवेदकगण ने इस संबंध में ई-मेल के माध्यम से हुये वार्तालाप का भी उल्लेख किया है। आवेदकगण ने अनावेदकगण को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अतः अनावेदकगण द्वारा समय पर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण तथा सहमति उपरांत भी सौदे की राशि वापस नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण ने अनावेदकगण को भुगतान की गई शेष राशि ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने वाद-व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के आबंटन या आधिपत्य से संबंधित विवाद नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य इकरारनामा निष्पादन से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 29.11.2014 तक करना था। परन्तु आवेदकगण द्वारा उक्त दो वर्ष के अवधि में अनावेदकगण के विरुद्ध कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई। अनावेदकगण का कथन है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान भूतलक्षी प्रभाव से लागू नहीं होते हैं, इसलिये यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। आवेदकगण द्वारा ब्याज सहित सौदे की शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है, जो इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन है। अनावेदकगण आवेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार थे, परन्तु आवेदकगण की सहमति से उक्त फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय किया गया है, जिसका उल्लेख आवेदकगण ने दिनांक 25.06.2019 को प्रेषित विधिक नोटिस में भी किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद प्रमोटर व आबंटिती से संबंधित विवाद नहीं है, अपितु उनके मध्य निष्पादित इकरारनामों से संबंधित व्यवहार वाद है, जो व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। आवेदकगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदकगण ने सौदे की राशि वापस करने हेतु सहमति प्रदान की हो। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण के आवेदन को 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण प्रश्नाधीन फ्लैट के संबंध में किये गये सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “ग्रीन व्यू” में फ्लैट क्रमांक-ए-510 बिल्टअप एरिया 1015 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 14,21,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 30.11.2012 को इकरारनामा निष्पादित हुआ। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा दिनांक 20.03.2015 तक किशतों में रूपये 13,50,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया जा चुका है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को, इकरारनामा निष्पादन के 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 29.11.2014 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना था। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2016 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि वापस करने हेतु सहमति प्रदान की गई तथा आवेदकगण ने प्रश्नाधीन फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु सहमति दी। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने रूपये दो लाख भी वापस किये हैं। परन्तु इसके उपरांत अनावेदकगण द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रूपये 11,50,000/- वापस नहीं की गई है। आवेदकगण ने शेष राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है।

अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने आवेदकगण की सहमति से ही प्रश्नाधीन फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा भुगतान की गई शेष राशि वापस करने संबंधी कोई सहमति नहीं होने का कथन किया गया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उभय पक्षों के मध्य राशि वापसी हेतु ई-मेल के माध्यम से भी वार्तालाप हुआ है। इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दिनांक 31.10.2018 को अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रेषित ई-मेल महत्वपूर्ण है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त ई-मेल में उल्लेख किया है कि – “We had refunded Rs. 2,00,000 on your request upon the cancellation of the flat. There was inconvenience caused to us due to the same and we are in a cash crunch because of the loss in the project. Therefore we will pay your due amount in the upcoming months.” हालाँकि अनावेदकगण द्वारा उक्त ई-मेल को गलत बताया गया है, परन्तु उनके द्वारा आवेदकगण को रूपये दो

लाख क्यों वापस किये गये, इस संबंध में कोई कथन नहीं किया गया है। यदि अनावेदकगण ने राशि वापस करने हेतु सहमति नहीं प्रदान की होती, तो आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने की सहमति क्यों प्रदान की जाती ? यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो, कि उन्होंने इकरारनामा में उल्लेखित अवधि अंतर्गत प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने का प्रयास किया। यदि आवेदकगण द्वारा सौदे की राशि का भुगतान करने में विलंब किया गया, तो अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को मांग पत्र प्रेषित क्यों नहीं किया गया। आवेदकगण द्वारा सौदे की निर्धारित राशि का वर्ष 2015 में भुगतान किये जाने उपरांत भी प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य क्यों नहीं सौंपा गया ? आवेदकगण वर्ष 2015 तक रुपये 13,50,000/- का भुगतान कर चुके थे तथा इकरारनामा अनुसार शेष रुपये 71,000/- का भुगतान फ्लैट का आधिपत्य सौंपने के समय करना था। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में किये गये विलंब के कारण ही आवेदकगण ने अनावेदकगण की सहमति से सौदा निरस्त किया है तथा अनावेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि में से रुपये दो लाख वापस भी किये गये हैं।

अनावेदकगण ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि प्रश्नाधीन फ्लैट वर्ष 2015 में तैयार था तथा उन्होंने आवेदकगण को फ्लैट का आधिपत्य सौंपने का प्रयास किया था। निश्चित तौर पर आवेदकगण का कथन, – कि वर्ष 2016 में भी प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ था, उचित प्रतीत होता है। इस प्रकार आधिपत्य सौंपने में विलंब के कारण वर्ष 2016 में ही सौदा निरस्त हो जाने उपरांत भी अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रुपये 11,50,000/- वापस नहीं किये हैं। अपितु वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा उनके मध्य उत्पन्न विवाद को संविदा निष्पादन संबंधी विवाद बताते हुये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया गया है। परन्तु प्रकरण में प्रकट तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर हैं तथा आवेदकगण द्वारा आबंटिती के रूप में प्रश्नाधीन फ्लैट क्रय करने हेतु प्रमोटर अनावेदकगण से इकरारनामा निष्पादित किया गया था और इसके एवज में रुपये 13,50,000/- का भुगतान भी किया गया था। यह भी स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण ही आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक-2 की सहमति से प्रश्नाधीन सौदा निरस्त किया है और अनावेदक क्रमांक-2 ने रुपये दो लाख वापस भी किये हैं। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य प्रमोटर व आबंटिती के रूप में निष्पादित इकरारनामा

अथवा सौदा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

अधिनियम की धारा-11 में प्रमोटर्स के कृत्य एवं कर्तव्य उल्लेखित हैं। अधिनियम की धारा-11 (4) (a) अनुसार – “be responsible for all obligations, responsibilities and functions under the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder or to the allottees as per the agreement for sale, or to the association of allottees, as the case may be, till the conveyance of all the apartments, plots or buildings, as the case may be, to the allottees, or the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be:” स्पष्टतः अनावेदकगण प्रमोटर को इकरारनामा अनुसार आबंटिती आवेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य समय-सीमा में सौंपना था या आबंटिती द्वारा सौदे की निर्धारित राशि प्राप्त होने पर आधिपत्य प्रदाय करना था। अधिनियम की धारा-18 अनुसार – “(1) यदि संप्रवर्तक, (क) विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार उसमें विनिर्दिष्ट तारीख तक सम्यक् रूप से पूरा करने में; या (ख) इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण से रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद होने के कारण, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भू-खंड 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 प्रत्याहृत होना चाहता है तो यथास्थिति, उस अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित, जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में प्रतिकर लौटाने का दायी होगा।” चूँकि अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण प्रश्नाधीन सौदा निरस्त किया गया है, इसलिये आवेदकगण ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने के हकदार हैं। प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन सौदे की राशि वापस करने हेतु पत्राचार वर्ष 2018 तक किया जाता रहा है। अनावेदकगण द्वारा संविदा/इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किये जाने के कारण वाद-विषय वर्ष 2016 से लगातार विद्यमान है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को समय बाधित नहीं माना जा सकता। आवेदकगण द्वारा अंतिम किश्त का भुगतान दिनांक 20.03.2015 को किया गया है। इस प्रकार आवेदकगण भुगतान की गई शेष राशि रुपये 11,50,000/- मार्च 2015 से पांच वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज सहित वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

6. 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 लगभग पांच वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.02.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8.15\% + 2\% = 10.15\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 11,50,000/- तथा उस पर  $10.15\%$  की दर से पांच वर्ष के लिए ब्याज राशि रूपये 5,83,625/- (अक्षरी राशि—पांच लाख तिरासी हजार छह सौ पच्चीस मात्र) के हकदार हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 11,50,000/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदकगण, ब्याज राशि, रूपये 5,83,625/- भी, आवेदकगण को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष