



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00971

— समक्ष —

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

श्री सत्यनारायण साहू, पिता—श्री बलराम साहू,
निवासी—बड़ा बाजार, चिरमिरी,
जिला—कोरिया (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री देवतनु चक्रवर्ती, पिता—श्री आर.सी. चक्रवर्ती,
निवासी—शॉप नं.—3, द्वितीय तल, ईश्वरी प्लाजा,
मरीन ड्राईव, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“देव रेसीडेन्सी”, देवबालौदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग)
आदेश
(दिनांक—07 / 10 / 2020)

आवेदक श्री सत्यनारायण साहू, पिता—श्री बलराम साहू, निवासी—बड़ा बाजार, चिरमिरी, जिला—कोरिया (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “देव रेसीडेन्सी” देवबालौदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में दो, 1—बी.एच.के. रो हाउस फ़ैमिली यूनिल्स को सदस्यता क्रमांक—DR028 के द्वारा दिनांक 04.01.2014 को बुक कराया। आवेदक ने कुल विक्रय मूल्य रूपये 11,90,000/— (5,95,000 प्रति यूनिट) के विरुद्ध किशतों में दिनांक 27.04.2019 तक रूपये 5,30,000/— का भुगतान भी अनावेदक को किया है। अनावेदक को 60 माह में विवादित रो हाउस का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस किये जाने की मांग करने पर अनावेदक ने विवादित यूनिल्स का निर्माण कार्य 12 माह के भीतर पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने का आश्वासन देकर दिनांक 27.04.2019 को द्वितीय इकरारनामा निष्पादित किया। उक्त इकरारनामा में अनावेदक ने

विवादित यूनिट्स के मूल्य में वृद्धि करते हुये दो यूनिट्स हेतु कुल रूपये 12,70,000/- मूल्य कर दिया है। द्वितीय इकरारनामा निष्पादन पश्चात् आवेदक ने अनावेदक को रूपये 1,00,000/- का चेक के माध्यम से और भुगतान भी किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक ना तो प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य किया गया है और ना ही आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की गई है। आवेदक ने दिनांक 24.12.2019 को अनावेदक के पते पर रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से विधिक नोटिस भी प्रेषित की थी, जो उसे वापस प्राप्त हो गई है। अतः आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, वाद व्यय व क्षतिपूर्ति 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 व दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आपत्ति दर्ज करते हुये लेख किया है कि आवेदक व उनके मध्य इकरारनामा का निष्पादन दिनांक 27.04.2019 को हुआ है। अनावेदक ने इकरारनामा की कंडिका-18 का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदक सभी किशतों का भुगतान किये बगैर उसके विरुद्ध कानूनी कार्यवाही नहीं कर सकता। अनावेदक के अनुसार वर्तमान प्रकरण संविदा भंग होने से संबंधित है तथा इकरारनामा में भी विवाद का निराकरण सिविल न्यायालय, रायपुर से किये जाने का लेख है। अतः उक्त विवाद का निराकरण व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि इकरारनामा दिनांक 04.01.2014 अनुसार क्रेता द्वारा लगातार तीन किशतों में भुगतान करने में चूक करने पर सौदा स्वतः निरस्त हो जाता है और क्रेता को उसके विरुद्ध कानूनी कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है। इस प्रकार इकरारनामा समाप्त हो जाने के कारण आवेदक को उसके विरुद्ध कोई कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आग्रह पर पुनः नवीन इकरारनामा दिनांक 27.04.2019 को निष्पादित करते हुये आवेदक द्वारा पूर्व भुगतान की गई राशि रूपये 4,30,000/- को समायोजित कर राशि रूपये 1,00,000/- प्राप्त किया है। परन्तु आवेदक ने द्वितीय इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किया है, इसलिये आवेदक इकरारनामा की कंडिका-9 के आधार पर बिना ब्याज के जमा राशि प्राप्त करने का हकदार था। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा विवाद उत्पन्न किये जाने के कारण आवेदक व्यवहार न्यायालय के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत 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। 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में दो, 1-बी.एच.के. फैमिली यूनिट्स को कुल रूपये 11,90,000/- (5,95,000 प्रति यूनिट) में क्रय करने हेतु दिनांक 04.01.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि उपरोक्त सौदे के एवज में आवेदक द्वारा वर्ष 2014 से भुगतान की गई राशि रूपये 4,30,000/- को समायोजित करते हुये सौदे हेतु द्वितीय इकरारनामा दिनांक 27.04.2019 को निष्पादित किया गया। चूँकि द्वितीय इकरारनामा पश्चात्वर्ती तिथि को निष्पादित किया गया है, अतः उभय पक्षों के मध्य हुये विवादित सौदे हेतु द्वितीय इकरारनामा मान्य होगा। इकरारनामा अनुसार दो फैमिली यूनिट्स का कुल मूल्य रूपये 12,70,000/- है, जिसके विरुद्ध आवेदक ने रूपये 5,30,000/- का भुगतान कर दिया है। साथ ही आवेदक को निर्माण के चरण के अनुरूप किशतों में राशि का भुगतान करना था तथा अनावेदक को 12 माह के भीतर अर्थात् अप्रैल, 2020 में निर्माण कार्य पूर्ण कर फैमिली यूनिट्स का आबंटन व पंजीयन की कार्यवाही करनी थी। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित यूनिट्स का निर्माण कार्य नहीं किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य विवाद अनावेदक/प्रमोटर द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का निश्चित समयावधि में विकास व निर्माण नहीं करते हुये आबंटिती को यूनिट का आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने के कारण उत्पन्न हुआ है। रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण और विवादों के शीघ्र समाधान के उद्देश्य से ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना हुई है। अतः वर्तमान शिकायत रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार से संबंधित होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित द्वितीय इकरारनामा दिनांक 27.04.2019 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा की

कंडिका-8 अनुसार आवेदक को "अनावेदक द्वारा कार्य आरंभ करने के पश्चात्" निम्नलिखित किशतों में राशि का भुगतान करना था :-

स.क्र.	निर्माण का स्तर	भुगतान माह	किशत की राशि
1.	नींव लेबल का निर्माण	जुलाई 2019	50,000
2.	लेंटर लेबल	अक्टूबर 2019	50,000
3.	स्लैब लेबल	जनवरी 2020	50,000

साथ ही इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि 12 माह के भीतर फ़ैमिली यूनिट्स के आबंटन व पंजीयन की कार्यवाही अनावेदक द्वारा की जावेगी। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार सौदा निरस्त होने की स्थिति में अनावेदक, आवेदक द्वारा जमा की गई राशि बिना ब्याज के वापस करेगा। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने निधि के अभाव में विवादित प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण कार्य बंद कर दिया है। उक्त प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट से भी यह तथ्य प्रमाणित हुआ है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किया है। आवेदक से वर्ष 2014 से 2019 तक राशि रूपये 5,30,000/- प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक द्वारा विकास कार्य नहीं करते हुये संविदा भंग होने का कथन तर्कपूर्ण व न्यायसंगत नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई सारवान या तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि उसने आवेदक को राशि वापस करने का प्रयास किया है। इकरारनामा के अवलोकन से भी स्पष्ट है कि आवेदक को शेष किशतों का भुगतान अनावेदक द्वारा कार्य प्रारंभ करने के पश्चात् करना था। इस प्रकार राशि भुगतान करने के उपरांत भी प्रमोटर/डेवलपर द्वारा प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है, तो आवेदक द्वारा किशतों को रोकना अनुचित नहीं माना जा सकता।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 (1) (ख) के अनुसार "इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण से रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण डेवलपर 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 प्रत्याहृत होना चाहता है तो यथास्थिति, उस अपार्टमेंट, भूखण्ड 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 यथाउपबंधित रीति में प्रतिकर लौटाने 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 उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का 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 लगभग 1 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7\% + 2\% = 9\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 5,30,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 1 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 67,575/- का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 5,30,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 67,575/- भी आवेदक को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष