



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00978

— समक्ष —

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

श्री नारायण गयाराम, पिता—श्री गयाराम,  
निवासी—मकान नं.—244, वार्ड नं.—28, एकता नगर,  
या गोदरी पारा, 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”, पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—07 / 10 / 2020)

आवेदक श्री नारायण गयाराम, पिता—श्री गयाराम, निवासी—मकान नं.—244, वार्ड नं.—28, एकता नगर, या गोदरी पारा, 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” देवबलौदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में 1 बी. एच.के. रो हाउस फ़ैमिली यूनिट को सदस्यता क्रमांक—DR027 के द्वारा दिनांक 04.01.2014 को बुक कराया। आवेदक ने कुल विक्रय मूल्य रूपये 5,95,000 /— के विरुद्ध किश्तों में दिनांक 22.06.2017 तक रूपये 3,50,000 /— 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 किये जाने के कारण दिनांक 22.06.2017 के पश्चात् किश्तों का भुगतान बंद कर दिया। आवेदक ने अनावेदक को निश्चित समयावधि में रो हाउस का आधिपत्य प्रदान करने या भुगतान की गई राशि वापस करने अनेकों बार निवेदन 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 बाबत 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 04.01.2014 को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन और छत्तीसगढ़ रेरा के गठन के पूर्व हुआ है। 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। इकरारनामा 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। अनावेदक ने सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादन किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदक ने नियमित रूप से किशतों का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक को कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 5,95,000/- के विरुद्ध केवल रुपये 3,50,000/- प्राप्त हुये हैं। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट स्थल पर विकास कार्य प्रारंभ किये जाने की पुष्टि माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित पूर्व प्रकरणों में प्रस्तुत कमिश्नर रिपोर्ट से होती है। परन्तु आवेदक व अन्य आबंटितियों द्वारा समय पर किशतों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को प्रोजेक्ट का कार्य रोकना पड़ा है। अनावेदक ने आवेदक को किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं होने व शिकायत का निराकरण व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत होने का लेख करते हुये आवेदक 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। 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 एक 1 बी.एच.के. फ़ैमिली यूनिट को कुल रुपये 5,95,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 04.01.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को किशतों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था तथा अनावेदक को 24 माह में भूखण्ड का आबंटन कर 60 माह की अवधि में मकान का आधिपत्य सौंपना था। अर्थात् अनावेदक को दिनांक 03.01.2016 तक भूखण्ड का आबंटन कर दिनांक 03.01.2020 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था। प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदक को दिनांक 15.01.2016 को विवादित भूखण्डों का आबंटन किया है। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित यूनिट 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 इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को किशतों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करते हुये 13वें से 24वें माह तक आबंटन प्राप्त होने पर मकान हेतु रुपये 95,000/- का भुगतान करना था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा उपरोक्त राशि का भुगतान दिसम्बर, 2015 में किये जाने उपरांत अनावेदक ने जनवरी, 2016 में विवादित यूनिट क्रमांक-8 का आबंटन पत्र जारी किया। इकरारनामा अनुसार आबंटन पश्चात् अनावेदक को इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 60 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 03.01.2020 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था तथा आवेदक को

आधिपत्य की प्राप्ति के समय रूपये 1,50,000/- का भुगतान करना था। इस प्रकार आवेदक को आधिपत्य के पूर्व केवल कुल रूपये 4,45,000/- का भुगतान करना था।

उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने दिनांक 22.06.2017 तक रूपये 3,50,000/- का भुगतान किया है। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार आवेदक/क्रेता द्वारा लगातार तीन किश्तों के भुगतान में चूक किये जाने 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 आवेदक को किसी कानूनी कार्यवाही का अधिकार प्राप्त नहीं होगा। किन्तु कंडिका-11 में यह उल्लेखित है कि सौदा निरस्त होने के एक वर्ष पश्चात् विक्रेता आवेदक द्वारा जमा की गई राशि 40% कटौती उपरांत वापस करेगा। कंडिका-11 में यह भी उल्लेखित है कि 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 आवेदक द्वारा जून, 2017 उपरांत किसी किश्त का भुगतान नहीं किया गया, तो इकरारनामा अनुसार सितम्बर, 2017 तक लगातार भुगतान नहीं करने की स्थिति में सितम्बर, 2017 में ही इकरारनामा निरस्त हो जाने के कारण अनावेदक को सितम्बर, 2018 तक 40 प्रतिशत की कटौती पश्चात् आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने की कार्यवाही करनी थी। इसी प्रकार अनावेदक को दो वर्ष पश्चात् अर्थात् सितम्बर, 2019 तक 20 प्रतिशत की कटौती उपरांत तथा तीन वर्ष पश्चात् अर्थात् सितम्बर, 2020 उपरांत संपूर्ण विक्रय प्रतिफल बिना किसी कटौती के वापस करना था। किन्तु 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।

अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में माननीय न्यायालय छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग द्वारा पारित आदेश की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु उक्त आदेश के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि माननीय न्यायालय द्वारा उक्त प्रकरण में इकरारनामा के आधार पर आदेश पारित किया गया है तथा उक्त इकरारनामा में यह उल्लेखित है कि “..... 60वें माह के पश्चात् 20 प्रतिशत कटौती के पश्चात् एवं बिना किसी ब्याज के प्राप्त कर सकते हैं।” किन्तु वर्तमान प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-11 में स्पष्ट उल्लेखित है कि “.....तीन वर्ष पश्चात् बिना किसी कटौती से प्राप्त कर सकता है।” इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होता है। उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक भुगतान की गई राशि बिना किसी कटौती के वापस प्राप्त करने का हकदार है।

इसके अतिरिक्त 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 2017 तक राशि रूपये 3,50,000/- प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक द्वारा विकास कार्य नहीं करते हुये संविदा भंग होने का लेख कर कटौती पश्चात् राशि भुगतान करने का कथन तर्कपूर्ण व न्यायसंगत नहीं है। 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 डेवलपर 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 आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत जून, 2017 से विलंबित अवधि हेतु 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 3 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.30\% + 2\% = 9.30\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम

17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 3,50,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 3 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,05,788/- 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 3,50,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,05,788/- भी आवेदक को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष