



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00998

— समक्ष —

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

श्रीमती अहिल्या पटेल, पति—श्री परेश पटेल,  
निवासी—28, परिजात केलो विहार कॉलोनी,  
जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“देव रेसीडेन्सी”, ग्राम—उरला, देवबलौदा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—11 / 09 / 2020)

आवेदिका श्रीमती अहिल्या पटेल, पति—श्री परेश पटेल, निवासी—28, परिजात केलो विहार कॉलोनी, जिला—रायगढ़ (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “देव रेसीडेन्सी” ग्राम—उरला, बलौदाबाजार, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में अनावेदक द्वारा प्रस्तावित ब्रोशर के आधार पर दो 1 बी.एच.के. फ़ैमिली यूनिट क्रमांक—6 एवं 7 को कुल रूपये 11,90,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 21.12.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामानुसार अनावेदक को प्रोजेक्ट में (1) रोड, (2) विद्युत व्यवस्था, (3) सीवरेज, (4) गार्डन का विकास करना था। आवेदिका ने किशतों में दिनांक 25.12.2013 से 10.01.2018 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान भी अनावेदक को कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट स्थल पर विकास कार्य रोक दिये जाने से आवेदिका को नुकसान हो रहा है। आवेदिका के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं है। अतः आवेदिका ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—12 व 18 का उल्लेख करते

हुये संपूर्ण विक्रय प्रतिफल ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदक को प्रोजेक्ट का विकास कार्य निश्चित समयावधि में पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने व अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदिका व उनके मध्य इकरारनामा का निष्पादन दिनांक 21.12.2013 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 आवेदिका को कोई कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है। अनावेदक ने सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादन किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका ने नियमित रूप से किशतों का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक को कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 11,90,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 8,61,000/- 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 आवेदिका व अन्य आबंटितियों द्वारा समय पर किशतों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को प्रोजेक्ट का कार्य रोकना पड़ा है। अनावेदक ने आवेदिका को किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं होने व शिकायत का निराकरण व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत होने का लेख करते हुये आवेदिका के आवेदन को सव्यय निरस्त 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, 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका 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 आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में दो बी.एच.के. फ़ैमिली यूनिट्स क्रमांक-6, 7 को कुल रूपये 11,90,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 21.12.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका 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 20.12.2015 तक भूखण्ड का आबंटन कर दिनांक 20.12.2018 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था। प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदिका को दिनांक 28.01.2016 को विवादित भूखण्डों का आबंटन किया है। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित यूनिट्स का आधिपत्य नहीं सौंपा 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 यूनिट्स 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 आवेदिका को किशतों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करते हुये 13वे से 24वे माह तक आबंटन प्राप्त होने पर प्रति यूनिट रूपये 95,000/- अर्थात् कुल रूपये 1,90,000/- का भुगतान करना था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से दर्शित होता है कि आवेदिका ने उपरोक्त राशि का भुगतान जनवरी, 2016 में किया और इसके पश्चात् अनावेदक ने जनवरी, 2016 में यूनिट्स का आबंटन पत्र जारी किया। इकरारनामा अनुसार आबंटन पश्चात् अनावेदक को 60 माह में अर्थात् दिनांक 20.12.2018 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था तथा आवेदिका को आधिपत्य की प्राप्ति के समय रूपये 3,00,000/- (1,50,000/- प्रति यूनिट) का भुगतान

करना था। इस प्रकार आवेदिका को आधिपत्य के पूर्व केवल कुल रूपये 8,90,000/- (4,45,000/- प्रति यूनिट) का भुगतान करना था।

प्रकरण में प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु रूपये 8,61,000/- का भुगतान चेक के माध्यम से किशतों में किया है। साथ ही आवेदिका ने रूपये 29,000/- का नगद भुगतान निम्नानुसार किया है :-

स. क्र.	भुगतान तिथि	भुगतान की गई राशि	रसीद क्रमांक व दिनांक
1.	07.01.2014	6,000/-	18, 09.01.2014
2.	17.02.2014	3,000/-	116, 19.02.2014
3.	14.08.2014	10,000/-	455, 26.08.2014
4.	12.11.2018	10,000/-	2479, 06.12.2018
<b>योग</b>		<b>29,000/-</b>	

आवेदिका ने उपरोक्त भुगतान हेतु रसीद क्रमांक-18, 116, 455 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। परन्तु रसीद क्रमांक-2479 की छायाप्रति संलग्न नहीं है। लेकिन बैंक स्टेटमेन्ट व अनावेदक द्वारा जारी "कस्टमर स्टेटमेन्ट" के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका ने अनावेदक को कुल रूपये 8,90,000/- का भुगतान दिनांक 06.12.2018 तक किया है। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार आवेदिका/क्रेता द्वारा लगातार तीन किशतों के भुगतान में चूक किये जाने पर अनुबंध समाप्त माना जायेगा। परन्तु दस्तावेजों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि इकरारनामा दिनांक 21.12.2013 से 60 माह की अवधि अर्थात् दिसम्बर, 2018 तक आवेदिका ने कभी भी लगातार तीन किशतों के भुगतान में चूक नहीं की है। साथ ही आवेदिका ने 60 माह की अवधि हेतु नियत राशि रूपये 8,90,000/- का भुगतान भी कर दिया है। इस प्रकार इकरारनामा में उल्लेखित सौदा निरस्तीकरण होने पर कटौती कर राशि वापस किये जाने संबंधी शर्तें वर्तमान परिस्थिति में लागू नहीं होती है। इसके अतिरिक्त यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने निधि के अभाव में विवादित प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण कार्य नहीं किया है। उक्त प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट से भी उपरोक्त तथ्य प्रमाणित होता है। आवेदिका द्वारा निर्धारित राशि के भुगतान पश्चात् 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। अतः आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत दिसम्बर, 2018 से विलंबित अवधि हेतु भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने की हकदार है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा- 11 (3) एवं (4) में प्रमोटर्स के कर्तव्यों में यह उल्लेखित है कि स्वीकृत ले-आउट एवं अन्य अनुज्ञाओं के संबंध में बुकिंग के समय आबंटिती को अवगत करायेगा। अधिनियम की धारा-18 (1) (ख) के अनुसार "इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण से रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण डेव्हलपर 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 उके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित, जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथाउपबंधित रीति में प्रतिकर लौटोन का दायी होगा।"

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 8 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7\% + 2\% = 9\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 8,90,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 1 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,33,500/- की हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 8,90,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 1,33,500/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष