



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01077

— समक्ष —

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

श्री जितेन्द्र नाथ नायक, पिता—स्व. श्री गोपाल नाथ नायक,  
निवासी—क्वॉ. नं.—बी / 168, शक्ति नगर,  
एस.ई.सी.एल. गोवरा, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

कुबेर मेगा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.,  
द्वारा—श्री नागेन्द्र प्रताप सिंह,  
निवासी—32 / 8, नेहरू नगर (वेस्ट),  
वाकोडकर नर्सिंग होम के पीछे,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कुबेर ग्रीन, फेस-1”, ग्राम—पुरई, जिला—दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000567

आदेश

(दिनांक—20 / 01 / 2021)

आवेदक श्री जितेन्द्र नाथ नायक, पिता—स्व. श्री गोपाल नाथ नायक, निवासी—क्वॉ. नं.—बी / 168, शक्ति नगर, एस.ई.सी.एल. गोवरा, जिला—कोरबा (छ.ग.) 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 “कुबेर ग्रीन्स फेस-1” में ब्लॉक—डी के चतुर्थ तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—27 को कुल विक्रय मूल्य रुपये 7,49,000 /— पर क्रय करने हेतु दिनांक 31.07.2012 को टोकन राशि का भुगतान कर बुकिंग की थी। इसके पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 14.08.2012 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित कर विवादित फ्लैट का आबंटन पत्र भी जारी किया था। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को दिनांक 31.07.2014 तक बिल्डिंग का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। साथ ही इकरारनामा में 6 माह की अतिरिक्त अवधि का भी उल्लेख है। आवेदक के अनुसार उसने विवादित सौदे हेतु दिनांक 31.07.2012 से 22.01.2014 तक राशि रुपये 5,99,000 /— का भुगतान

किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि उक्तानुसार राशि प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा लगातार संपर्क करने पर अनावेदक के द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने अनावेदक से विवादित सौदा निरस्त कर भुगतान की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया है, परंतु निरंतर संपर्क करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा केवल राशि रुपये 1,00,000/- दिनांक 01.07.2020 को वापस किया गया है। जबकि इकरारनामा अनुसार अनावेदक को निरस्तीकरण से 120 दिवस के भीतर संपूर्ण राशि वापस करनी थी। अनावेदक ने ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का भी विकास नहीं किया है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अतः आवेदक ने अधिनियम की धारा-12, 18, व 19 का उल्लेख करते हुए भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद-व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने 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. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा स्व वित्तीय योजना अंतर्गत भुगतान अनुसूची अनुसार किशतों के भुगतान में विलंब किया गया है और किशतों का भुगतान विलंब से होने के कारण ही विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक ने इकरारनामा दिनांक 14.08.2012 अनुसार विक्रय मूल्य रुपये 7,49,000/- के विरुद्ध केवल रुपये 5,99,000/- का भुगतान किया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में उल्लेख किया है कि उसने विवादित प्लैट को राशि रुपये 7,49,000/- में विक्रय करने का सौदा कर इकरारनामा निष्पादित किया तथा दिनांक 14.08.2012 को आबंटन पत्र भी जारी किया, परन्तु आवेदक द्वारा राशि भुगतान करने में विलंब किये जाने के कारण इकरारनामा में उल्लेखित अवधि अनुसार प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य नहीं हो सका है।

अनावेदक के अनुसार आवेदक ने इकरारनामा दिनांक के 7 वर्ष पश्चात् पत्र दिनांक 22.08.2019 के माध्यम से सौदा निरस्त करने का लेख किया है। अनावेदक ने इकरारनामा की कंडिका-40 का उल्लेख करते हुए बताया है कि वह आवेदक के आवेदन अनुसार भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु उत्तरदायी नहीं है।

अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित दायित्वों का निर्वहन किया है। अनावेदक ने दिनांक 01.07.2020 को राशि रुपये 1,00,000/- भी आवेदक को वापस किये हैं। अनावेदक ने लेख किया है कि चूँकि आवेदक द्वारा इकरारनामा अनुसार राशि का भुगतान नहीं किया गया है, अतः आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत कोई राहत प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक ने लंबित राशि के भुगतान हेतु आवेदक से अनेकों बार आग्रह किया तथा दिनांक 08.02.2016 तथा 21.03.2018 को पत्र भी प्रेषित किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने दिनांक 22.01.2014 तक राशि रुपये 5,99,000/- के भुगतान पश्चात् सूचनोपरांत भी किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने दिनांक 22.08.2019 को राशि वापस करने हेतु पत्र के माध्यम से सूचित किया है। अनावेदक ने बताया है कि इकरारनामा अनुसार राशि वापस करने हेतु बाध्य नहीं होने के बावजूद भी उसने वर्तमान परिस्थितियों में राशि वापस करने की प्रक्रिया प्रारंभ करते हुए राशि रुपये 1 लाख वापस दी है। अनावेदक, इकरारनामा अनुसार राशि रुपये 25,000/- की कटौती पश्चात् शेष राशि रुपये 4,74,000/- आदेश दिनांक से 10 मासिक किश्तों (रुपये 50,000/- की 9 मासिक किश्त तथा रुपये 24,000/- की दसवीं मासिक किश्तों) में वापस करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उपरोक्तानुसार 10 मासिक किश्तों में राशि वापस करने हेतु अनुमति प्रदान 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. विवादित फ्लैट के निर्माण व आधिपत्य में हुए विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिंदु क्रमांक-1 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कुबेर ग्रीन, फेस-1" के ब्लॉक डी में चतुर्थ तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-27 को कुल विक्रय मूल्य रुपये 7,49,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.08.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 22.01.2014 तक राशि रुपये 5,99,000/- का भुगतान किया है। साथ ही यह भी अविवादित तथ्य है कि इकरारनामा अनुसार निर्धारित समयावधि में विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने निर्माण कार्य विलंब किया है,

परंतु अनावेदक ने स्व वित्तीय योजनांतर्गत इकरारनामा अनुसार किशतों का भुगतान नहीं होने के कारण निर्माण में अतिरिक्त समय लगने का लेख किया है। इस संबंध में विनिश्चय करने हेतु विवादित सौदे हेतु निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। इकरारनामा की कंडिका-4 अनुसार आवेदक को Schedule-C में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार निर्माण चरण के अनुरूप किशतों का भुगतान करना था। साथ ही इकरारनामा की कंडिका 43 अनुसार – "The Developer Vendor covenants with the Purchaser that the construction of the said building shall be completed by 31.07.2014 with a grace period of six months provided however, that the time of completion shall be deemed to have been extended in the event of non-availability of building materials or delay in receipt of installment of the consideration amount from the Purchaser or Purchasers of the other flats and/or delay due to any reason beyond the control of the developer vendors and "Force-Majeure." अर्थात् अनावेदक को 6 माह की अतिरिक्त अवधि सहित दिनांक 31.07.2014 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था, परन्तु इसके लिए आवेदक को भी भुगतान अनुसूची अनुसार नियमित किशतों का भुगतान करना था। हालांकि, आवेदक ने अपने आवेदन में निर्माण कार्य को अपूर्ण बताया है। परन्तु आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे निर्माण कार्य की प्रगति के संबंध में जानकारी हो सके। अनावेदक ने भी विवादित फ्लैट के निर्माण के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है और ना ही स्पष्ट अभिवचन किया है, जिससे प्रगति का आकलन किया जा सके। अतः साक्ष्य अभाव में यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि क्या आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप निर्माण चरण अनुसार किशतों का भुगतान किया है ? अथवा क्या अनावेदक द्वारा आवेदक से निर्माण चरण अनुरूप राशि प्राप्ति उपरांत भी निर्माण में विलंब किया गया ? प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों व उभय पक्षों के अभिवचनों के आधार पर केवल यह तथ्य प्रमाणित होता है कि न तो आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया है और ना ही अनावेदक ने निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि इकरारनामा अनुसार निर्माण में हुए विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिंदु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिंदु की विवेचना से स्पष्ट है कि निर्माण में हुए विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं। इसके अतिरिक्त यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक के पत्र दिनांक 22.08.2019 के माध्यम से सौदा निरस्त हो जाने के कारण अनावेदक ने दिनांक 01.07.2020 को राशि रुपये 1 लाख वापस किया है। परन्तु सौदा निरस्त हो जाने के दो वर्ष पश्चात् भी अनावेदक द्वारा संपूर्ण राशि नहीं लौटायी गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने रुपये

25,000/- की कटौती पश्चात् शेष राशि वापस करने का कथन किया है, जो कि सर्वथा अनुचित है। चूँकि, अनावेदक ने सौदा निरस्त होने के लगभग एक वर्ष पाँच माह पश्चात् भी भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है, अतः आवेदक भुगतान की गई राशि बिना किसी कटौती के वापस प्राप्त करने का हकदार है। इसके अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रुपये 4,99,000/- वापस करना सुनिश्चित करे। आवेदक को शेष राशि की वापसी पश्चात् अनावेदक विवादित फ्लैट अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र होगा। आवेदक भी इस आशय का अनापत्ति प्रमाण पत्र अनावेदक को प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष