



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01079

— समक्ष —

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

- (1) श्री राहुल देव यादव, पिता—श्री तुलाराम यादव,
(2) श्रीमती कीर्ति यादव, पति—श्री राहुल देव यादव,
निवासी—84—ए/1—एम.ए/टाउनशिप,
दल्लीराजहरा, जिला—बालोद (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स ए.एम. बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स,
द्वारा—पार्टनर श्रीमती सुनीता सिंह, पिता—श्री राम सिंह
निवासी—क्वॉ. नं.—2—ए, स्ट्रीट नं.—11,
सेक्टर—10, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“शिवमुनी अपार्टमेंट”, बोरसीभाठा, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA150618000199

आदेश

(दिनांक—27 / 11 / 2020)

आवेदकगण श्री राहुल देव यादव एवं श्रीमती कीर्ति यादव, निवासी—84—ए/1—एम.ए/टाउनशिप, दल्लीराजहरा, जिला—बालोद (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। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “शिवमुनी अपार्टमेंट” बोरसीभाठा, जिला—दुर्ग में द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—201 को कुल राशि रूपये 26,00,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 20.02.2015 को सौदा किया, जिसके पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 25.02.2015 को आबंटन पत्र जारी किया। आवेदकगण के अनुसार उन्होंने विज्ञापित ब्रोशर के आधार पर विवादित फ्लैट को क्रय करने हेतु दिनांक 25.03.015 को इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक को इकरारनामा के शेड्यूल बी में उल्लेखित स्पेशिफिकेशन अनुसार विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य करते हुये बुकिंग से 20 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 25.11.2016 तक फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु विवादित

फ्लैट आज दिनांक तक अपूर्ण है। जबकि आवेदकगण द्वारा कुल रूपये 16,50,000/- का भुगतान दिनांक 30.04.2015 से दिनांक 18.04.2017 तक अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदकगण ने फ्लैट क्रय करने हेतु बैंक से रूपये 22,00,000/- का ऋण स्वीकृत कराया है, जिसकी मासिक किश्तों का नियमित भुगतान उनके द्वारा किया जा रहा है। आवेदकगण ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक ने निर्माण कार्य पूर्ण करने के स्थान पर आवेदकगण के साथ दिनांक 13.06.2019 को द्वितीय इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार यदि अनावेदक दिसम्बर, 2019 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपता है, तो उसे आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि मय 18 प्रतिशत ब्याज वापस करनी है। आवेदकगण ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने ना तो आधिपत्य प्रदान किया है और ना ही भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस की है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने ब्रोशर अनुसार विकास कार्य भी पूर्ण नहीं किया है तथा निर्माण कार्य पूर्णतः रूका हुआ है। आवेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत होने का लेख करते हुये भुगतान की गई राशि रूपये 16,50,000/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, मानसिक क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत 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 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 जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने ऑफर पत्र दिनांक 20.02.2015 तथा आबंटन पत्र दिनांक 25.02.2015 आवेदकगण के नाम पर जारी किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर पठनीय नहीं है तथा अनावेदक उसके द्वारा जारी ब्रोशर अनुसार फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अनावेदक के अनुसार विवादित फ्लैट क्रमांक-201 के विक्रय हेतु दिनांक 25.03.2015 को निष्पादित इकरारनामा अनुसार उसे तीन माह अतिरिक्त अवधि सहित बुकिंग दिनांक से 23 माह के भीतर विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु इसके लिये आवेदकगण को इकरारनामा में उल्लेखित शेड्यूल सी अनुसार सौदे की राशि का भुगतान करना आवश्यक है। अनावेदक को आवेदकगण ने कुल विक्रय मूल्य रूपये 26,00,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 16,50,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदकगण ने सर्विस टैक्स, मीटर शुल्क व रखरखाव शुल्क सहित बकाया राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदकगण द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के

कारण आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 का उल्लंघन किया है। अनावेदक ने बताया है कि इकरारनामा की कंडिका-22 अनुसार आवेदकगण रुपये 1,00,000/- की कटौती पश्चात् भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त कर सकते हैं। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है, जिसकी पूर्णता दिनांक 02.04.2022 है तथा अनावेदक उक्त निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र 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, 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 का आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में विलंब किया गया है ?
3. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में विवादित सौदे हेतु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 25.03.2015 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा की कंडिका-30 अनुसार अनावेदक को बुकिंग दिनांक से 23 माह के भीतर विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। साथ ही आवेदकगण को इकरारनामा की शेड्यूल सी में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार नियमित किश्तों का भुगतान करना था। आवेदकगण को कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 26,00,000/- का भुगतान निम्नलिखित अनुसूची अनुसार करना था :-

स. क्र.	विवरण	भुगतान अवधि
1.	बुकिंग	10%
2.	फुटिंग	10%
3.	प्लिंथ लेवल	10%
4.	बेसमेंट स्लैब	8%
5.	प्रथम तल स्लैब	7%
6.	द्वितीय तल स्लैब	8%
7.	तृतीय तल स्लैब	7%
8.	चतुर्थ तल स्लैब	8%
9.	पंचम तल स्लैब	7%

10.	षष्ठम तल स्लैब	5%
11.	ब्रिक कार्य	7%
12.	फिनिशिंग कार्य	8%
13.	आधिपत्य के समय	5%
कुल योग		100%

इसके अतिरिक्त आवेदकगण को 14 प्रतिशत की दर से सर्विस टैक्स, रूपये 50,000/- विद्युत व मीटर शुल्क तथा रूपये 25,000/- दो वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क का भी भुगतान करना था। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने रूपये 26,00,000/- के विरुद्ध दिनांक 30.04.2015 से दिनांक 18.04.2017 तक कुल राशि रूपये 16,50,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है। अर्थात् राशि रूपये 9,50,000/- सह उपरोक्त उल्लेखित टैक्स व शुल्क का भुगतान आवेदकगण द्वारा नहीं किया गया है।

यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने 23 माह के भीतर विवादित प्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है तथा इस हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 13.06.2019 को द्वितीय इकरारनामा निष्पादित हुआ है। उपरोक्त उल्लेखित इकरारनामा अनुसार अनावेदक को दिसम्बर, 2019 तक विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक आधिपत्य नहीं सौंपा है। हाँलाकि उपरोक्त इकरारनामा में आवेदकगण द्वारा शेष राशि का भुगतान किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण को भी दिसम्बर, 2019 तक संपूर्ण राशि का भुगतान करना था। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का ब्याज सहित भुगतान किये जाने के एक माह के भीतर विवादित प्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपने का अभिकथन किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि ना तो आवेदकगण ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया है और ना ही अनावेदक ने विवादित प्लैट का आधिपत्य निर्धारित समयावधि में प्रदान किया है। उभय पक्षों ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्लैट के निर्माण की वर्तमान स्थिति को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है और ना ही निर्माण के चरण के संबंध में कोई अभिकथन किया है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि विवादित प्लैट के निर्माण कार्य की वर्तमान स्थिति क्या है? निष्कर्षतः विवादित प्लैट के निर्माण में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा प्रोजेक्ट पूर्णता

दिनांक 02.04.2022 उल्लेखित है। अतः इस संबंध में आवेदकगण का आवेदन समय से पूर्व प्रस्तुत किये जाने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह प्रमाणित होता है कि आवेदकगण ने निश्चित समयावधि में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि रुपये 26,00,000/- का भुगतान नहीं किया है तथा अभी भी रुपये 9,50,000/- भुगतान हेतु शेष है। इसी प्रकार अनावेदक ने भी दिसम्बर, 2019 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया हो, इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। चूँकि ना तो आवेदकगण द्वारा दिसम्बर, 2019 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया गया है और ना ही अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2019 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपा गया है। निष्कर्षतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानानुसार आवेदकगण उनके द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 16,50,000/- पर ब्याज प्राप्त करने के हकदार हैं। साथ ही अनावेदक भी भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 9,50,000/- पर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) तथा 19 (7) अनुसार ब्याज प्राप्त करने का हकदार है।
8. 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 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.11.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $6.95 + 2\% = 8.95\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 16,50,000/- पर उक्त दर से 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 1,35,369/- के हकदार हैं। साथ ही अनावेदक भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 9,50,000/- पर उक्त दर से 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 77,940/- का हकदार है। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि पर प्राप्त ब्याज राशि में अनावेदक को प्राप्त ब्याज राशि के समायोजन पश्चात् आवेदकगण ब्याज राशि $(1,35,369 - 77,940 =) 57,429/-$ रुपये के हकदार हैं। उक्त राशि रुपये 57,429/- के भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 9,50,000/- में समायोजन पश्चात् राशि रुपये 8,92,571/- का भुगतान कर आवेदकगण विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने के हकदार हैं। इसके अतिरिक्त सर्विस टैक्स व अन्य शुल्कों का भुगतान आवेदकगण को पृथक से करना होगा।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदकगण, अनावेदक को शेष राशि रूपये 8,92,571/— का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। अनावेदक भी दो माह के भीतर विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ पूर्ण करना सुनिश्चित करे। आवेदकगण द्वारा शेष राशि का भुगतान किये जाने पश्चात् दो माह के भीतर अनावेदक विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर पूर्णतः निर्मित फ्लैट का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष