छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01174**

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

श्री संजीव नीलम प्रताप इक्का, पिता–श्री सुलेमन नान इक्का,
निवासी–ई.एल.सी. मिशन कम्पाउन्ड,
बैकुन्ठपुर, जिला–कोरिया (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

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'', देवबलौदा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–23 / 02 / 2021)

आवेदक श्री संजीव नीलम प्रताप इक्का, पिता–श्री सुलेमन नान इक्का, निवासी–ई.एल.सी. मिशन कम्पाउन्ड, बैकुन्ठपुर, जिला–कोरिया (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''देव रेसीडेन्सी'' देवबलौदा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में दो, 1–बी.एच.के. रो हाउस फैमिली यूनिट्स को क्रय करने हेतु दिनाँक 23.07.2014 को दो इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने कुल विक्रय मूल्य रूपये 12,98,000 / – (6,49,000 प्रति यूनिट) के विरूद्ध किश्तों में दिनाँक 15.04.2016 तक रूपये 6,00,000 / – का भुगतान भी अनावेदक को किया है। दोनों इकरारनामों अनुसार आवेदक को 60 किश्तों में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था तथा अनावेदक को 60 माह के भीतर विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में रोड, विद्युत, सीवरेज, गार्डन आदि का भी विकास करना है। परन्तु उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त होने के बावजूद

भी अनावेदक ने आज दिनाँक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है तथा अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य रोक दिया गया है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत नहीं है। अतः आवेदक ने भू-सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लेख करते हुये संपूर्ण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने और अधिनियम अंतर्गत 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 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 दिनाँक 23.07.2014 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 के माध्यम से किये जाने का लेख है। अतः उक्त विवाद का निराकरण व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है। इकरारनामा अनुसार क्रेता द्वारा लगातार तीन किश्तों में भुगतान करने में चूक करने पर सौदा स्वतः निरस्त हो जाता है और क्रेता को उसके विरूद्ध कानूनी कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है। इस प्रकार इकरारनामा समाप्त हो जाने के कारण आवेदक को उसके विरूद्ध 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 किश्तों का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक को कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 12,98,000/- के विरूद्ध केवल रूपये 4,25,000/- प्राप्त हुये हैं। आवेदक ने अपने आवेदन में रूपये 6,00,000/- का भुगतान करने का लेख किया है, अतः आवेदक को अपने आवेदन पत्र में आवश्यक संशोधन करने हेतु निर्देशित किया जाना चाहिये। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसके 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 किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को प्रोजेक्ट का कार्य रोकना पड़ा है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक, इकरारनामा अनुसार भुगतान की गई राशि को 20 प्रतिशत की कटौती के साथ बिना किसी ब्याज के वापस

प्राप्त कर सकता है। अतः अनावेदक ने आवेदक को किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं होने व विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत नहीं होने के कारण 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 दो 1बी.एच.के. फैमिली यूनिट को कुल रूपये 12,98,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 23.07.2014 को दो पृथक इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को किश्तों 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 दिनाँक 22.07.2019 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आज दिनाँक 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 दोनों इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को किश्तों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करते हुये 13वें से 24वें माह तक आबंटन प्राप्त होने

पर मकान हेतु रूपये 1,25,000/– प्रति यूनिट का भुगतान करना था। साथ ही इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक को इकरारनामा निष्पादन दिनाँक से 60 माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 22.07.2019 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था तथा आवेदक को आधिपत्य की प्राप्ति के समय रूपये 1,64,000/– प्रति यूनिट का भुगतान करना था।

आवेदक ने यह लेख किया है कि उसने किश्तों में दिनाँक 15.04.2016 तक रूपये 6,00,000/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदक ने केवल रूपये 4,25,000/– का भुगतान किया है। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने दो रसीदों क्रमशः क्रमांक–1251 और 1402 की दो छायाप्रतियाँ प्रस्तुत की है। अतः भुगतान संबंधी प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने दिनाँक 15.04.2016 तक राशि रूपये 4,25,000/– 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 मे 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 अप्रैल, 2016 उपरांत किसी किश्त का भुगतान नहीं किया गया, तो इकरारनामा अनुसार जुलाई, 2016 तक लगातार तीन किश्तों का भुगतान नहीं करने की स्थिति में अगस्त, 2016 में ही इकरारनामा निरस्त हो जाने के कारण अनावेदक को अगस्त, 2017 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 अगस्त, 2018 तक 20 प्रतिशत की कटौती उपरांत तथा तीन वर्ष पश्चात् अर्थात् अगस्त, 2019 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। 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 2016 तक राशि रूपये 4,25,000/– 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/डेव्हलपर द्वारा प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है, तो आवेदक द्वारा किश्तों 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 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 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 आवेदक भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 अंतर्गत मार्च, 2015 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 4 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.02.2021 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 4,25,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,91,038/- का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 4,25,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,91,038/- भी आवेदक को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष