



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01217

— समक्ष —

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

श्री देवेन्द्र कुमार मिश्रा, पिता—श्री राम मिश्रा,
निवासी—फ्लैट नं.—122, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
लालबाग, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) रजत ग्रेन्स एण्ड फूड्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर—श्री सुभाष अग्रवाल,

(2) श्री सुभाष अग्रवाल,
द्वारा—प्रोपराईटर रजत ग्रेन्स एण्ड फूड्स प्रा.लि.,
निवासी—एस.बी.आई बैंक, कोटरा ब्रांच के पास,
कोटरा रोड, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“ग्रीन व्यू फेस-II”, खैरपुर, जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश

(दिनांक—07 / 06 / 2021)

आवेदक श्री देवेन्द्र कुमार मिश्रा, पिता—श्री राम मिश्रा, निवासी—फ्लैट नं.—122, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, लालबाग, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा रेसीडेन्सियल अपार्टमेंट योजना के तहत फ्लैट निर्माण की प्रक्रिया प्रारंभ करते हुये आवेदक से फ्लैट की बुकिंग हेतु रुपये 50,000/— दिनांक 25.09.2014 को प्राप्त किया गया था। आवेदक के अनुसार बुकिंग के समय अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट निर्माण कर वर्ष 2017—2018 के मध्य आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित अवधि में निर्माण नहीं किये जाने पर आवेदक ने अनावेदकगण से संपर्क कर भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु या विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु अनुरोध किया

है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है।

अनावेदकगण द्वारा विवादित स्थल पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने बुकिंग राशि रूपये 50,000/- की वापसी हेतु दिनांक 29.03.2019 को जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायगढ़ (छ.ग.) के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किया था। परन्तु माननीय फोरम ने बुकिंग दिनांक से दो वर्ष से अधिक समयावधि व्यतीत होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को प्रथम दृष्टतया समय बाधित होने के कारण निरस्त कर दिया। आवेदक के अनुसार उपरोक्त आवेदन अस्वीकार हो जाने पश्चात् उसने छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस 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 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 व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-10 अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत करते हुये प्रकरण में कार्यवाही स्थगित करने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि आवेदक द्वारा समान वाद विषय पर धारा-12 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के तहत जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायगढ़ (छ.ग.) के समक्ष भी शिकायत प्रस्तुत की गई थी। माननीय न्यायालय द्वारा बुकिंग राशि रूपये 50,000/- का भुगतान दिनांक 25.09.2014 को होने के कारण आवेदक के दावे को अवधि बाधित होने की वजह से निरस्त किया गया था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में वाद कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रभावशील होने के पूर्व ही अवधि बाधित हो गया था। अतः अनावेदकगण ने आवेदक का आवेदन अवधि बाधित होने के कारण तथा माननीय जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, रायगढ़ द्वारा निरस्त किये जाने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सुनवाई योग्य नहीं होने का उल्लेख करते हुये, आवेदक के आवेदन 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति के हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “ग्रीन व्यू फेस-2” में अपार्टमेंट क्रय करने हेतु दिनांक 25.09.2014 को रूपये 50,000/- का भुगतान किया था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण को वर्ष 2017-18 में 2बी.एच.के. फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट बंद कर दिया गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा समान वाद विषय पर माननीय न्यायालय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायगढ़ के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था। माननीय न्यायालय द्वारा उक्त आवेदन को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा-24 के अंतर्गत अवधि बाधित होने के कारण निरस्त किया गया है। इस प्रकार माननीय न्यायालय ने आवेदक के आवेदन का गुण-दोष के आधार पर निराकरण नहीं किया है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा “पूर्व न्याय” के सिद्धांत का उल्लेख करते हुये सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-10 अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किया जा चुका है। इसके पश्चात् भी अनावेदकगण ने पुनः अपने तर्क में पूर्व न्याय के सिद्धांत का उल्लेख किया है; जबकि माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायगढ़ द्वारा उसके समक्ष प्रस्तुत आवेदन का गुण-दोष के आधार पर निराकरण नहीं किया गया है। अतः अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त तर्क स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदक से सितम्बर, 2014 में राशि रूपये 50,000/- प्राप्त करने के पश्चात् विवादित सौदे हेतु कोई कार्यवाही की हो ? इस संबंध में भी अनावेदकगण ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट स्थल पर कोई विकास कार्य नहीं किया गया है और प्रोजेक्ट को बंद किया जा चुका है। अनावेदकगण ने आवेदक के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक से बुकिंग राशि प्राप्त करने पश्चात् प्रोजेक्ट संबंधी कोई विकास नहीं किया गया है और ना ही आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 व 12 का उल्लंघन है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रकट तथ्यों से यह भी प्रतीत होता है कि अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट को बंद करने उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को वापस करने हेतु भी कोई प्रयास नहीं किया है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य अऋजु (Unfair) व्यवसायिक पद्धति का परिचायक है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा आवेदक को राशि वापस करने के स्थान पर आवेदक के आवेदन को समय बाधित बताया

जाना कदापि उचित नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-38 (2) में यह स्पष्ट उल्लिखित है कि प्राधिकरण, अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन रहते हुये नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत पर मार्गदर्शित होगा। चूँकि अनावेदकगण ने ना तो राशि वापस लौटाई है और ना ही वर्ष 2017 तक अपार्टमेंट का आधिपत्य सौंपने के संबंध में निर्माण संबंधी कोई कार्यवाही की है। अनावेदकगण ने सौदे की शेष राशि के संबंध में आवेदक से कोई मांग की हो, इस संबंध में भी अनावेदकगण ने कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा राशि नहीं लौटाये जाने/आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण वाद कारण वर्ष 2017 में उत्पन्न हुआ है, जो आज दिनांक तक निरंतर जारी है। विचाराधीन प्रकरण में प्रकट सभी तथ्यों पर विचार करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक के साथ धोखाधड़ी करते हुये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन किया गया है। निष्कर्षतः आवेदक भुगतान की गई राशि रुपये 50,000/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है।

6. 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 वर्ष 2017 से लगभग 4 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2021 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 द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 50,000/- तथा उस पर 9.30% की दर से 4 वर्ष 5 माह के लिए ब्याज राशि रुपये 20,538/- का हकदार है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 50,000/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, ब्याज राशि रुपये 20,538/- भी, आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष