



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01708

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री जगमोहन पाटले, पिता—स्व. श्री एस.आर. पाटले,
निवासी—345, राताखार,
मेन गणेश चौक, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री देवतनु चक्रवर्ती,
- (2) श्री देवतनु चक्रवर्ती,
- (3) श्री रोमी सावलानी,
कार्यकारी सदस्य, तनु कन्स्ट्रक्शन,
निवासी—शॉप नं.—3, ईश्वरी प्लाजा, द्वितीय तल,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री आंचल कुमार मातरे, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अमित मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 2।
- (3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—3।

(प्रोजेक्ट—“देव रेसीडेन्सी”, देवबलौदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—13 / 09 / 2022)

आवेदक श्री जगमोहन पाटले, पिता—स्व. श्री एस.आर. पाटले, निवासी—345, राताखार, मेन गणेश चौक, जिला—कोरबा (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 उसने अनावेदक क्रमांक—1 व 2 के प्रोजेक्ट “देव रेसीडेन्सी” देवबलौदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में 1—बी.एच.के. रो हाउस फैमिली यूनिट्स को क्रय करने हेतु दिनांक 10.01.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने कुल विक्रय मूल्य रुपये 5,95,000/- का किश्तों में अनावेदकगण को भुगतान करने का लेख किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 60 माह के भीतर अर्थात् दिनांक

10.01.2019 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदकगण ने आज दिनांक तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। अतः आवेदक ने भू-संपदा (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 अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 व 2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक व उनके मध्य इकरारनामा का निष्पादन दिनांक 10.01.2014 को हुआ है, जिसके अनुसार आवेदक को 60 किशतों में संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को करना था। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने दिनांक 15.01.2016 को आवेदक को इकरारनामा अनुसार यूनिट क्रमांक-59 आबंटित कर दिया था। उक्त आबंटन उपरांत आवेदक ने दिसम्बर, 2018 तक मासिक किशतों का भुगतान किया है। किन्तु इसके पश्चात् आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 1,50,000/- का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के अनुसार आवेदक द्वारा केवल रूपये 4,40,000/- का भुगतान किया गया है। जबकि इकरारनामा के अनुरूप संपूर्ण राशि का भुगतान प्राप्त होने उपरांत ही आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया की जानी है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आवेदक द्वारा इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किये जाने तथा अन्य आबंटितियों द्वारा भी नियमित किशतों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण कार्य की निरंतरता प्रभावित होने की वजह से प्रोजेक्ट को बंद किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 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। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने इकरारनामा की कंडिका-21 का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदक जब तक संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं करता है, तब तक आवेदक द्वारा कोई कानूनी कार्यवाई नहीं की जा सकती। इस प्रकार आवेदक को उनके विरुद्ध कानूनी कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण व्यवसाय विपरीत रूप से प्रभावित होने के कारण

आर्थिक समस्याओं का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को आठ से नौ किशतों में वापस करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि वह फर्म मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन का कार्यकारी सदस्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार उसने अपने वित्तीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु उपरोक्त उल्लेखित फर्म में कर्मचारी के रूप में वर्ष 2012 से वर्ष 2015 तक सेल्समैन व सेल्स मैनेजर के रूप में कार्य किया है। उक्त कार्य के दौरान ही उसके द्वारा कोरबा क्षेत्र के विभिन्न ग्राहकों से भी किशतों की राशि एकत्रित कर फर्म के खाते में जमा कराई गई है तथा फर्म द्वारा उक्त राशि की रसीद भी आवेदक को प्रदान की गई है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आगे बताया है कि उसके द्वारा कोई अनियमितता नहीं की गई है और ना ही वह मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन के कार्यों के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित भी बताया है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने उपरोक्त आपत्ति के आधार पर आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि उसे आवेदक द्वारा जमा की गई राशि के संबंध में जानकारी नहीं है और प्रकरण में प्रस्तुत इकरारनामा तथा आबंटन पत्र के अवलोकन से भी यह प्रमाणित होता है कि वह उक्त सौदे का हिस्सा नहीं है। अनावेदक क्रमांक-3 ने उक्त फर्म में वर्ष 2015 में ही कार्य करना बंद कर दिया था, जिसकी जानकारी आवेदक को है। इसके बावजूद भी आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-3 के विरुद्ध निराधार शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 ने 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 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 का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के प्रोजेक्ट में 1बी.एच.के. फ़ैमिली यूनिट को कुल रूपये 5,95,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 10.01.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को किशतों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था तथा अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को 24 माह में भूखण्ड का आबंटन कर 60 माह की अवधि में मकान का आधिपत्य सौंपना था। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को दिनांक 10.01.2019 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आज दिनांक तक विवादित यूनिट का निर्माण कार्य नहीं किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य विवाद अनावेदकगण/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। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-3 ने भी आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत समय बाधित है तथा आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-3 को फर्म का कार्यकारी सदस्य बताया है; जबकि अनावेदक क्रमांक-3 वर्ष 2012 से 2015 तक कर्मचारी के रूप में कार्यरत था। इस संबंध में आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 के फर्म में कर्मचारी होने के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की है। प्रकरण में सौदे के संबंध में प्रस्तुत इकरारनामा में भी अनावेदक क्रमांक-3 पक्षकार नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 की यह आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य है कि वर्तमान सौदे के संबंध में उसका कोई उत्तरदायित्व नहीं है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक को आज दिनांक तक मकान अप्राप्त है। अर्थात् सौदे से संबंधित वाद कारण निरंतर बना हुआ है। अतः न्यायहित में वर्तमान विवाद को समय बाधित नहीं माना जा सकता।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- इस संबंध में इकरारनामा दिनांक 10.01.2014 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को मासिक किशतों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था तथा 24वें माह तक आबंटन प्राप्त होने पर मकान हेतु रूपये 95,000/- का भुगतान करना था। साथ ही इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदकगण को इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 60 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 10.01.2019 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था तथा

आवेदक को आधिपत्य की प्राप्ति के समय रूपये 1,50,000/- का भुगतान करना था।

आवेदक ने यह लेख किया है कि उसने किशतों में रूपये 5,95,000/- का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के अनुसार आवेदक ने केवल रूपये 4,40,000/- का भुगतान किया है। इस संबंध में आवेदक ने अपने रिजाइन्डर में रूपये 4,45,000/- का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक ने रूपये 4,45,000/- का भुगतान किया है अथवा नहीं। चूँकि आवेदक अपने भुगतान संबंधी अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सका है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के कथनानुसार आवेदक द्वारा सौदे के संबंध में रूपये 4,40,000/- का भुगतान दिसम्बर, 2018 तक किया गया माना जाना उचित प्रतीत होता है। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार आवेदक/क्रेता द्वारा लगातार तीन किशतों के भुगतान में चूक किये जाने पर अनुबंध समाप्त माना जायेगा तथा कंडिका-10 में यह लेख है कि लगातार तीन किशतों 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 में 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 दिसम्बर, 2018 उपरांत किसी किशत का भुगतान नहीं किया गया, तो इकरारनामा अनुसार मार्च, 2019 तक लगातार तीन किशतों का भुगतान नहीं करने की स्थिति में मार्च, 2019 में ही इकरारनामा निरस्त हो जाने के कारण अनावेदक को मार्च, 2020 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 मार्च, 2021 तक 20 प्रतिशत की कटौती उपरांत तथा तीन वर्ष पश्चात् अर्थात् मार्च, 2022 उपरांत संपूर्ण विक्रय प्रतिफल बिना किसी कटौती के वापस करना था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 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 दिसम्बर, 2018 तक राशि रूपये 4,40,000/- प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा विकास कार्य नहीं करते हुये संविदा भंग होने का लेख कर किशतों में राशि वापस करने का कथन तर्कपूर्ण व न्यायसंगत नहीं है। यदि राशि का भुगतान करने के उपरांत भी प्रमोटर/डेवलपर द्वारा प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है, तो आवेदक द्वारा किशतों 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 डेवलपर 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 डेवलपर 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 जनवरी, 2019 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 3 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.08.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8\% + 2\% = 10\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 4,40,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 3 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,65,000/- का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 4,40,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,65,000/- भी आवेदक को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष