छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01829**

– समक्ष –

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री अशोक दास, पिता–श्री कानी भूषण दास,
निवासी–एल.आई.जी.–52, केवल्य पार्क,
कुम्हारी, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा–श्री देवतनु चक्रवर्ती,
निवासी–शॉप नं.–3, ईश्वरी प्लाजा, द्वितीय तल,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''देव रेसीडेन्सी'', ग्राम–उरला, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–13/01/2023)

आवेदक श्री अशोक दास, पिता–श्री कानी भूषण दास, निवासी–एल. आई.जी.–52, केवल्य पार्क, कुम्हारी, जिला–दुर्ग (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'' ग्राम–उरला, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में 1–बी.एच.के. रो हाउस फैमिली यूनिट्स को रूपये 6,49,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 20.01.2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने सौदे के एवज में मार्च, 2017 तक रूपये 3,45,000/– का किश्तों में अनावेदक को भुगतान करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा 03 वर्षों तक कोई निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने किश्तों का भुगतान बंद करने का लेख किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 60 माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 20.01.2019 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु इकरारनामा की कंडिका–9 अनुसार तीन किश्तों का भुगतान नहीं करने पर इकरारनामा निरस्त हो गया। आवेदक ने यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा इकरारनामा की कंडिका–11 अनुसार अनुबंध निरस्त करने के पश्चात् भुगतान की गई राशि निर्धारित समयावधि जून, 2020 तक वापस

नहीं की गई है। आवेदक द्वारा मौखिक रूप से एवं वाट्सअप के माध्यम से अनुरोध करने पर अनावेदक ने भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

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 20.01.2014 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 5,95,000/– के विरूद्ध केवल रूपये 3,45,000/– प्राप्त हुये हैं। जबकि अनावेदक ने दिनांक 15.02.2016 को यूनिट क्रमांक–57 का आबंटन पत्र भी आवेदक के पक्ष में जारी किया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में निर्माण पूर्व में प्रारंभ करने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदक व अन्य आबंटितियों द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक को प्रोजेक्ट का कार्य बंद करना पड़ा है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक, इकरारनामा अनुसार भुगतान की गई राशि को 20 प्रतिशत की कटौती के साथ राशि रूपये 2,76,000/– बिना किसी ब्याज के वापस प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदक ने स्वयं दिनांक 07.10.2019 को 20 प्रतिशत कटौती उपरांत राशि की मांग करते हुये मूल इकरारनामा वापस किया है। अनावेदक ने आवेदक से किश्तों में राशि प्राप्त होने के कारण चार किश्तों में आवेदक को राशि वापस करने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक, यदि चाहे तो अनावेदक रजिस्ट्री करने हेतु भी तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक को किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं होने व 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 एक 1 बी.एच.के. फैमिली यूनिट को कुल रूपये 6,49,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 20.01.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया था, जिसकी पुष्टि इकरारनामा के अवलोकन से होती है। 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 20.01.2019 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 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 95,000/– 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 20.01.2019 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था तथा आवेदक को आधिपत्य की प्राप्ति के समय रूपये 1,50,000/– का भुगतान करना था। इस प्रकार आवेदक को आधिपत्य के पूर्व केवल कुल रूपये 4,45,000/– का भुगतान करना था।

उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने दिनाँक मार्च, 2017 तक रूपये 3,45,000/– 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 मार्च, 2017 उपरांत किसी किश्त का भुगतान नहीं किया गया, तो इकरारनामा अनुसार जून, 2017 तक लगातार तीन किश्तों का भुगतान नहीं करने की स्थिति में जुलाई, 2017 में ही इकरारनामा निरस्त हो जाने के कारण अनावेदक को जुलाई, 2018 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 जुलाई, 2019 तक 20 प्रतिशत की कटौती उपरांत तथा तीन वर्ष पश्चात् अर्थात् जुलाई, 2020 उपरांत संपूर्ण विक्रय प्रतिफल बिना किसी कटौती के वापस करना था। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा दिनाँक 07.10.2019 को स्वयं 20 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापसी की माँग किये जाने का लेख किया है। 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 यह प्रतीत होता है कि 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 मार्च, 2017 तक राशि रूपये 3,45,000/– 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 की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.01.2023 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.60% + 2% = 10.60% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 3,45,000/– के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,46,280/– 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 3,45,000/– वापस करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,46,280/– भी आवेदक को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(विवेक ढॉंड)
अध्यक्ष