छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01927**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती किरण सबलानी, पति–श्री सुरजीत सिंह सबलानी,
निवासी–संत कंवर राम वार्ड, मातादेवालय,
भाटापारा, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी–द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''कमल विहार'' रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA190618000236**

आदेश
(दिनाँक–23/08/2023)

आवेदिका श्रीमती किरण सबलानी, पति–श्री सुरजीत सिंह सबलानी, निवासी–संत कंवर राम वार्ड, मातादेवालय, भाटापारा, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (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।

आवेदिका का प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक द्वारा प्रक्षेपित भू–संपदा परियोजना नगर विकास योजना–04, कमल विहार सेक्टर–14बी एवं 15सी में एल.आई.जी.– 02 3बी.एच.के. फ्लैट हेतु आवेदन पर अनावेदक द्वारा दिनाँक 30.05.2018 को पत्र क्रमांक–5337/क.वि./एल.आई.जी./रा.शा./208 द्वारा फ्लैट क्रमांक–एल.आई.जी. बी–208 आबंटित किया गया। आवेदिका द्वारा समय अनुसार समस्त किश्त का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा आबंटन पत्र प्राप्त होने से दो वर्ष के भीतर फ्लैट का कब्जा दिया जाना था, जो कि पाँच वर्ष के बाद भी प्रदान नहीं किया गया है, न ही फ्लैट का पंजीयन करवाया गया है, न ही आधिपत्य प्रदान किया गया है। फ्लैट हेतु

आवेदिका द्वारा बैंक से ऋण लिया गया है, जिसका ब्याज भार आवेदिका द्वारा वहन किया जा रहा है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि 11,09,900/- रूपये पर विलंब के कारण ब्याज दिलवाई जाए एवं मकान का आधिपत्य दिलाया जाए व पंजीयन करवाया जाए, साथ ही क्षतिपूर्ति दिलाई जाए।

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 को आवेदक के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाबदावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि दिनाँक 30.05.2018 के द्वारा प्रश्नगत फ्लैट आवेदिका को आबंटित किया गया। उक्त फ्लैट का न तो आज तक पंजीयन हुआ है न ही आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त हुआ है। अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया गया कि फ्लैट का कब्जा एवं पंजीयन आबंटन पत्र प्राप्त होने के दो वर्ष के भीतर दिया जाना था। वास्तविकता यह है कि पत्र दिनाँक 30.05.2018 आवेदिका को आबंटन की सूचना देने, राशि भुगतान किये जाने एवं नियमित दो किश्त की अदायगी नहीं किये जाने की स्थिति में आबंटन निरस्त किये जाने की सूचना मात्र है। उक्त पत्र में दो वर्ष के भीतर फ्लैट देने का कोई हवाला नहीं है। विलंब के लिये आवेदिका ब्याज एवं क्षतिपूर्ति की अधिकारणी नहीं है। आवेदिका को दस किश्त में दिनाँक 10.09.2020 तक राशि जमा करना था, किंतु शिकायतकर्ता द्वारा प्रथम किश्त की अदायगी में 17 दिन का पाँचवीं किश्त की अदायगी में दो दिन का, षष्टम किश्त की अदायगी में बीस दिन का, सप्तम किश्त में एक दिन का एवं दशम किश्त की अदायगी में बीस दिन का संपूर्ण किश्तों की अदायगी में कुल 60 दिन का विलंब किया गया है। शिकायतकर्ता को सूचित किया गया था कि उसके द्वारा कुल जी.एस.टी. 84,000/- रूपये देना था, परंतु आज तक केवल 44,100/- रूपये का ही भुगतान किया गया है। शिकायतकर्ता के फ्लैट का अधिपत्य दिनाँक 30.08.2023 तक दिया जा सकता है। शिकायतकर्ता को अनावेदक द्वारा ज्ञापन क्रमांक-7450/41/आर.सी./राशा/वि.प्र. 2023, दिनाँक 02.06.2023 प्रेषित किया गया, जिसके माध्यम से सूचित किया गया कि फ्लैट के मद में देय अंतर की राशि 3,38,276/- रूपये दिनाँक 30.06.2023 तक देना था, जिसका भुगतान प्रत्यर्थी द्वारा नहीं किया गया, क्योंकि ज्ञापन दिनाँक 30.05.2018 में फ्लैट की दर्शाई कीमत अनुमानित राशि थी, न कि वास्तविक मूल्य। प्रश्नगत प्रोजेक्ट एक स्ववित्तीय योजना है, जिसका निर्माण आबंटिती द्वारा अदा किये गये रकम से की जाती है।

अन्य आबंटितियों द्वारा रकम अदा नहीं किये जाने से फ्लैट के निर्माण में विलंब हुआ, जिसके लिये अनावेदक जिम्मेदार नहीं है।

दिनाँक 31.07.2023 को उभय पक्ष द्वारा सत्भाविक समझौता होने की संभावना व्यक्त करते हुए, प्रकरण में समय चाहा गया, दिनाँक 11.08.2023 को उभय पक्ष द्वारा सत्भाविक समझौता नहीं हो पाने का कथन करते हुए यथोचित आदेश पारित करने का निवेदन किया गया, साथ ही उभय पक्ष द्वारा तर्क प्रस्तुत करने की प्रति अनिच्छा व्यक्त की गई।

आवेदन एवं अनावेदक के जवाब के तथ्यों का अध्ययन किया गया, दस्तावेजों का अवलोकन किया गया।

प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक प्रमोटर है, अनावेदक के प्रोजेक्ट में आवेदिका आबंटिती है। आवेदिका द्वारा प्रश्नगत फ्लैट एल.आई.जी. बी–208 हेतु अनावेदक को 11,09,900/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है। आवेदिका को दिनाँक 30.05.2018 द्वारा नगर विकास योजना–04 कमल विहार सेक्टर–14बी एवं 15सी में एल.आई.जी.–02, 03 बी.एच.के. फ्लैट में फ्लैट क्रमांक बी–208 दूसरे तल में आबंटित किया गया, उक्त पत्र में फ्लैट की अनुमानित कीमत 10,50,000/– रूपये सूचित किया गया तथा जी.एस.टी. 8 प्रतिशत देय होना भी सूचित किया गया। उक्त पत्र में भुगतान शेड्यूल दर्शाया गया, जिसके अनुसार प्रथम किश्त 1,13,400 दिनाँक 10.06.2018 को, द्वितीय किश्त 1,13,400 रूपये दिनाँक 10.09.2018 को, तृतीय किश्त 1,13,400 रूपये दिनाँक 10.12.2018 को, चौथी किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.03.2019 को, पाँचवीं किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.06.2019 को, छठवीं किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.09.2019 को, सातवीं किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.12.2019 को, आठवीं किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.03.2020 को, नवमीं किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.06.2020 को और दसवीं किश्त 1,13,400/– रूपये दिनाँक 10.09.2020 को जमा करने हेतु आवेदिका को सूचित किया गया। उक्त पत्र में यह विशेष रूप से उल्लेखित है कि अंतिम ग्यारवीं किश्त की राशि के साथ फ्लैट का वास्तविक मूल्य के अंतर की राशि तथा रखरखाव शुल्क जमा करना होगा, जिसके संबंध में आवेदिका को पृथक से सूचना दी जायेगी, लगातार दो राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आबंटन निरस्त किया जायेगा एवं पंजीयन राशि में दस प्रतिशत राशि की कटौती कर शेष राशि वापस की जायेगी।

आवेदिका द्वारा दिनाँक 25.11.2022 को राजस्व अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को आवेदन किया गया कि उनके द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान किया जा चुका है, राशि हेतु बैंक ऋण का भुगतान उसे करना पड़ रहा है। अतः शीघ्र ही आधिपत्य प्रदान किया जाये। पुनः आवेदिका द्वारा दिनाँक 28.02.2023 को

आवेदन किया गया। अनावेदक द्वारा अंतिम किश्त भुगतान हेतु कभी भी आवेदिका को सूचित नहीं किया गया, दिनाँक 30.05.2018 को दांडिक प्रवृत्ति का ज्ञापन सरचार्ज एवं ब्याज जोड़ते हुए आवेदिका को प्रेषित किया गया।

अनावेदक का कथन मान्य योग्य नहीं है कि आबंटन पत्र में कहीं भी निर्माण कार्य दो वर्ष में पूर्ण कर आधिपत्य उपलब्ध करवाने की बात कहीं गई थी, दसवीं किश्त की देय राशि शेड्यूल अनुसार दिनाँक 10.09.2020 को भुगतान किया जाना था। अर्थात् स्पष्ट है कि उक्त फ्लैट का निर्माण वर्ष 2020 तक पूर्ण हो जाना था, आज दिनाँक तक उक्त फ्लैट तैयार नहीं है। स्वतः अनावेदक द्वारा जवाब दावा में कहा गया है कि दिनाँक 30.08.2023 तक आधिपत्य दिया जा सकता है। इस प्रकार स्पष्ट है कि वर्ष 2020 तक जो निर्माण कार्य पूर्ण होकर आधिपत्य प्रदान कर देना था। वह आज दिनाँक अनावेदक द्वारा पूर्ण नहीं किया जा सका है, इसके लिये अनावेदक जिम्मेदार ठहरता है। ज्ञापन दिनाँक 30.05.2018 मात्र सूचना पत्र है। यह मान्य नहीं किया जा सकता है, 'In the matter of Pioneer Urban Land and Infrastruture Limited V/s Govindam Raghavan (2019) 5 SCC 725, Hon'ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-

'6.7. A term of a contract will not be final nad binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08.05.2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of such one-sided clauses in an agreement consititues an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protections Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder.'

7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyer's agreement dated 08.05.2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat Purchaser. The Appellant/Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual terms.

उपर्युक्त न्यायदृष्टांत के प्रकाश में अनावेदक का यह कथन मान्य योग्य नहीं है कि फ्लैट पूर्णता की अवधि दो वर्ष उक्त ज्ञापन में कहीं भी उल्लेखित नहीं है; इसलिये दो वर्ष मान्य नहीं किया जा सकता। अंतिम किश्त के पश्चात् 3 माह का समय निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने हेतु युक्तियुक्त है। अस्तु आवेदिका का यह कथन वर्ष 2020 में आधिपत्य अनावेदक द्वारा प्रदान कर दिया जाना था। प्राधिकरण ग्राहय करता है।

अनावेदक का यह कथन है कि किश्त अदायगी में आवेदिका द्वारा प्रथम किश्त की अदायगी में 17 दिन का पाँचवीं किश्त की अदायगी में दो दिन का, षष्टम किश्त की अदायगी में बीस दिन का, सप्तम किश्त में एक दिन का

एवं दशम किश्त की अदायगी में बीस दिन का संपूर्ण किश्तों की अदायगी में कुल 60 दिन का विलंब किया गया है। यह अदभुत तथ्य है कि अनावेदक को स्वयं का तीन वर्ष का विलंब दृष्टिगोचर नहीं हो रहा है, किंतु आवेदिका का दो दिन सत्रह दिन, एक दिन, बीस दिन, कुल 60 दिन का विलंब ध्यान में रहा और उसके द्वारा सरचार्ज एवं ब्याज अनावेदक द्वारा परिगणित किया गया। आवेदिका द्वारा दिनाँक 25.11.2022 एवं दिनाँक 28.02.2023 को ध्यान आकृष्ट किये जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई भी संतोषजनक कार्यवाही नहीं की गई, जिसके कारण आवेदिका को शिकायत करने हेतु बाध्य होना पड़ा। यह सही है कि दिनाँक 30.05.2018 का आबंटन आदेश में फ्लैट का मूल्य अनुमानित रूप से दर्शाया गया था, जिसमें फ्लैट की लागत 10,50,000/– रूपये दर्शाई गयी है, वास्तविक लागत ज्ञापन क्रमांक दिनाँक 02.06.2023 में उल्लेखित की गई है, जिसमें लागत 11,55,000/– रूपये दर्शाई गई है। उक्त पत्र में जी.एस.टी. ऑन किश्त 1,050/– रूपये सरचार्ज 50,467/– रूपये जी.एस.टी. ऑन सरचार्ज 9,084/– रूपये औचित्य पूर्ण प्रतीत नहीं होता है, चूँकि अनावेदक द्वारा विलंब किया गया है, चूँकि फ्लैट का आधिपत्य आवेदिका को उपलब्ध नहीं कराया गया है। अतः फ्लैट का रखरखाव शुल्क आवेदिका से प्राप्त किया जाना भी प्राधिकरण के अभिमत में उचित नहीं है। अतः रखरखाव मद में परिगणित राशि 86,625/– रूपये जोड़ा जाना उचित नहीं है। इस प्रकार फ्लैट के मद में मात्र 11,94,900/– रूपये आवेदिका द्वारा जमा किया जाना युक्तियुक्त एवं तर्कसंगत है। आवेदिका द्वारा 11,09,900/– रूपये जमा किया जा चुका है। अतः शेष राशि 85,000/– रूपये आवेदिका द्वारा भुगतान किया जाना शेष है, किंतु अनावेदक द्वारा ढाई वर्ष का विलंब किया गया है। फ्लैट का निर्माण वर्ष 2020 तक पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था, किंतु अगस्त अंत तक फ्लैट का आधिपत्य उपलब्ध नहीं करवाया गया है। इस प्रकार दो वर्ष आठ माह का विलंब अनावेदक द्वारा किया गया, किंतु 60 दिवस का विलंब आवेदिका द्वारा किश्त भुगतान में किया गया है, जिसे घटाने पर अनावेदक का वास्तविक विलंब ढाई वर्ष ठहरता है। अतः अधिनियम की धारा–18 एवं नियम–17 के अधीन आवेदिका को अनावेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर ढाई वर्ष के लिये ब्याज दिया जाना प्राधिकरण के अनुसार उचित है।

4. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण दो माह के भीतर आवेदिका को प्रोजेक्ट कमल विहार सेक्टर–14बी एवं 15सी में एल.आई.जी. 3बी.एच.के. फ्लैट बी–208 निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को प्रदान करें।

2. अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि 11,09,900/– रूपये में ढाई वर्ष के लिये अधिनियम की धारा–18 एवं नियम–17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के ऋण पर उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर 8.70 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत की दर से ब्याज 2,96,898/– रूपये आवेदिका को भुगतान करें व आवेदिका फ्लैट के वर्तमान वास्तविक मूल्य एवं जी.एस.टी. की राशि क्रमशः 11,55,000/– रूपये व 39,900/– रूपये कुल 11,94,900/– रूपये लागत मूल्य में से पूर्व भुगतान की गई राशि 11,09,900/– रूपये घटाकर शेष 85,000/– रूपये की राशि अनावेदक को भुगतान करें अर्थात् उभय पक्ष के मध्य राशि के लेन–देन में अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में 2,11,898/– रूपये भुगतान करना सुनिश्चित करें। अतः अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को आधिपत्य के साथ–साथ 2,11,898/– रूपये भुगतान करना सुनिश्चित करें। आधिपत्य प्रदान करने के उपरांत नियमानुसार अनावेदक, आवेदिका से रखरखाव शुल्क 86,625/– रूपये प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष