



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01946

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री उमाशंकर राम, पिता—स्व. श्री राधेश्याम राम,
निवासी—क्वॉ. नं.—सी—26, पारिजात एक्सटेंशन,
पल्लव भवन के पास, नेहरू नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्री तरुण वैद,
मेसर्स प्राची एग्रीकल्चर एण्ड प्रॉपर्टीज प्रा.लि.,
निवासी—प्रथम तल, वाणिज्य भवन,
देवेन्द्र नगर रोड, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रामकुंज सेक्टर-2”, मुजगहन, सेजबहार, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA080219000919
आदेश
(दिनांक—06 / 10 / 2023)

आवेदक श्री उमाशंकर राम, पिता—स्व. श्री राधेश्याम राम, निवासी—क्वॉ. नं.—सी—26, पारिजात एक्सटेंशन, पल्लव भवन के पास, नेहरू नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक की शिकायत यह है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “रामकुंज सेक्टर-22” ग्राम—मुजगहन, सेजबहार, जिला—रायपुर में प्लॉट बुक किया गया है। अनावेदक द्वारा कोविड—19 के कारण प्लॉट का विकास कार्य नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक के कार्यालय में संपर्क कर विकास की स्थिति में जानकारी प्राप्त किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट का

विकास कार्य आज दिनांक तक प्रारंभ नहीं किया गया है। आवेदक ने प्रमोटर के ए.जी.एम. श्री आशीष शर्मा की सलाह पर मार्च माह में भारतीय स्टेट बैंक में फाईनेंस और लोन के लिये दस्तावेज प्रक्रिया पूर्ण किया और प्रॉपर्टी की लोन की मंजूरी प्राप्त की गई, परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट का रजिस्ट्री करने से पूरी तरह इंकार किया गया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लॉट का अतिशीघ्र रजिस्ट्री कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 20,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी राहत चाहा गया 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 बाबत 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया शिकायत में सभी कथन गलत, झूठे और अस्वीकार है। चूँकि आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत अलोचना करने का प्रयास किया गया है। आवेदक ने अनावेदक को सभी तरह से परेशान करने के उद्देश्य से जान-बूझकर माननीय प्राधिकरण को गलत मार्गदर्शन दिया है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "रामकुंज" ग्राम-मुंजगहन, तहसील व जिला-रायपुर के विकास की अनुमति नगर एवं ग्राम विकास विभाग रायपुर के पत्र दिनांक 29.04.2014 को प्राप्त की गई है। इसके पश्चात् अनावेदक ने सभी आवश्यक प्रक्रियाओं का अनुपालन करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "रामकुंज" विकसित किया गया है। अनावेदक वायदे के अनुसार सभी सुविधाओं के साथ प्रश्नाधीन आवासीय प्लॉट परियोजना का विकास कर रहा है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 के तहत एक पंजीकृत प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन नंबर-PCGRERA080219000919 है। प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिये अंतिम तिथि दिनांक 30.09.2023 है, अनावेदक ने प्रोजेक्ट के विस्तार के लिये आवेदन प्रस्तुत करने पर माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट की अंतिम तिथि 30.09.2024 तक बढ़ा दिया गया है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट की पूरी संतुष्टि के साथ और उक्त भूखण्ड के भौतिक निरीक्षण के पश्चात् प्रश्नाधीन प्लॉट क्रय किया गया है और आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधायें उपलब्ध न कराने तथा प्रोजेक्ट का विकास न होने का बहाना बना रहा है, यह पूरी तरह से गलत और शुरु से ही शून्य है। इसके विपरीत आवेदक द्वारा पहले किसी भी प्रकार को कोई आपत्ति नहीं रखी गई है और वर्तमान में आवेदक ने रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का अनुचित लाभ

उठाते हुये यह तुच्छ शिकायत प्रस्तुत की है। वास्तव में आवेदक ने समझौते की शर्तों के अनुसार आवेदक और अनावेदक के मध्य तय किये गये संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है और आवेदक इस बात पर भी सहमत हुआ था कि संपूर्ण प्रतिफल रूपये की दर से रूपये 13,13,550/- रूपये 1,050/- प्रति वर्गफीट। 1251 वर्गफीट के लिये अनुबंध पत्र दिनांक 03.01.2020 से 3 महीने के भीतर भुगतान किया जाना था। परन्तु आवेदक स्वयं समझौते की शर्तों का पालन करने में विफल रहा है, जिसे भारी दण्ड के साथ निरस्त करने किये जाने योग्य है। आवेदक के माध्यम से जानकारी के आधार पर स्टेट बैंक ऑफ इंडिया ने आवेदक को दिनांक 24.04.2023 रूपये 9,85,000/- की ऋण प्रदान की है। आवेदक ने समझौते तारीख से लगभग तीन वर्ष बीत जाने के पश्चात् दिनांक 24.04.2023 को ऋण प्राप्त करने के लिये आवेदन किया था। जबकि दूसरी ओर बिक्री समझौते पर आवेदक द्वारा दिनांक 03.01.2020 को हस्ताक्षर किये गये है। आवेदक बुकिंग के समय प्रश्नाधीन प्लॉट क्रय करने के लिये इच्छुक नहीं था और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों को एक उपकरण के रूप में उपयोग कर रहा है। यहाँ यह भी उल्लेख करना भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने भी अनावेदक से तीन बार संपर्क किया और अनावेदक से उक्त भूखण्ड को किसी तीसरे पक्ष को विक्रय करने और उसकी बुकिंग राशि वापस करने का अनुरोध किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारवान शिकायत को निरस्त करने तथा आवेदक पर कॉस्ट अधिरोपित करने का अनुरोध किया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से राहत की याचना की गई कि प्रमोटर को रजिस्ट्री तुरंत कराने का निर्देश दिया जाए एवं 20,000/- रूपये क्षतिपूर्ति दी जाए। अनावेदक के जवाब में यह कथन किया गया है, कि प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु अंतिम तिथि दिनांक 30.09.2024 है। इसका खंडन आवेदक द्वारा नहीं किया गया है। अतः अनावेदक के जवाब पर इस बिंदु पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में यह स्वीकार किया गया कि आवेदक को दिनांक 24.04.2023 को भारतीय स्टेट बैंक से प्रापटी लोन स्वीकृत हुआ। आवेदक द्वारा रजिस्ट्री करने के लिये अनावेदक से अनुरोध किया गया। रजिस्ट्री नहीं करने तक वाद कारण उत्पन्न हुआ। आवेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया कि वाद कारण अप्रैल 2023 में उत्पन्न हुआ है। वादग्रस्त प्रोजेक्ट के रामकुंज, मुजगहन में प्लॉट नंबर-01, क्षेत्रफल 1251 वर्गफीट हेतु लिये आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 03.01.2020 को अनुबंध निष्पादित किया। अनुबंध के पेमेंट प्लॉन जिसमें आवेदक एवं अनावेदक के हस्ताक्षर है, के अनुसार बुकिंग

दिनांक से तीन माह के भीतर शेष राशि 11,95,330/- रुपये आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रदान करना था। आवेदक उक्त राशि का भुगतान करने में असफल रहा। इस प्रकार आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन आबंटिती के लिये अधिरोपित कर्तव्य निर्वहन में असफल रहा। अस्तु आवेदक अधिनियम की धारा-19(7) के अधीन ब्याज भुगतान का दायीं है। चूँकि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण संपूर्ण क्रिया-कलाप प्रायः प्रायः ठप था। अतः वर्ष 2020 के विलंब के लिये उभय पक्ष को उत्तरदायीं ठहराना उचित नहीं है।

5. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान की गई बुकिंग राशि 67,220/- रुपये एवं 51,000/- रुपये कुल 1,18,220/- रुपये दो माह के भीतर आवेदक को वापिस करें। चूँकि संपूर्ण राशि भुगतान में आवेदक द्वारा व्यतिक्रम किया गया है। अतः आवेदक इस राशि में किसी प्रकार से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

अथवा

2. चूँकि आवेदक द्वारा शेष राशि भुगतान में 03 वर्ष का विलंब किया गया है, अतः आवेदक द्वारा शेष राशि 11,95,330/- रुपये ब्याज दर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर प्रचलित मार्जिनल ब्याज दर 8.75 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.75 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज राशि 3,85,494/- रुपये अर्थात् 15,80,824/- रुपये अनावेदक को भुगतान करने पर अनावेदक द्वारा 02 माह के भीतर आवेदक के पक्ष में प्लॉट नंबर-01 की रजिस्ट्री की जाए।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष