



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02016

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती डिम्पल आनंद, पति—श्री विशाल आनंद,
निवासी—एम—11, ग्रीनलैण्ड, विशाल नगर,
तेलीबांधा, रविग्राम, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्स्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
- (2) श्री आकाश अग्रवाल, पिता—श्री देवकी नंदन अग्रवाल,
निवासी—मकान नं.—196, मेट्रो ग्रीन,
ग्राम—सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रियांश दीवान, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाम रिसोर्ट”, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनांक—29 / 04 / 2024)

आवेदिका श्रीमती डिम्पल आनंद, पति—श्री विशाल आनंद, निवासी—एम—11, ग्रीनलैण्ड, विशाल नगर, तेलीबांधा, रविग्राम, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का आवेदन संक्षेप में इस प्रकार है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट” ग्राम—सड्डू, जिला—रायपुर में क्षेत्रफल 1300 वर्गफीट, 3बी.एच.के. प्लैट नं.—02 को रूपये 33,43,200/- में क्रय किया गया। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 03.12.2020 तक समस्त सुविधाओं के साथ आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा रूपये 20,97,500/- का

भुगतान अनावेदकगण किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा फ्लैट का पंजीयन कराने के लिये अनावेदकगण से कई बार निवेदन किया गया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट को अन्य क्रेता को विक्रय करने की कोशिश कर रहा है। अनावेदकगण द्वारा भुगतान में विलंब के कारण आवेदिका से शास्ति के रूप में रूपये 16,71,600/- अधिक मांग कर रहा है, जो अनुचित है। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि पर बैंक को ब्याज प्रदान कर रही है, जो एक वित्तीय भार है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि अनुबंध दिनांक 29.08.2018 अनुसार आवेदिका के नाम पर विक्रय विलेख का निष्पादित कराये तथा पंजीयन कराये। आवेदिका द्वारा बैंक को ऋण के रूप में दिये गये ब्याज का भुगतान कराये। अनावेदकगण द्वारा लापरवाही पूर्ण व्यवहार के साथ आवेदिका को रूपये 10,00,000/- दिलाई जाये। 10/- रूपये प्रति वर्गफीट की दर से आवेदिका को आधिपत्य दिये जाने तक अतिरिक्त किराया दिलाया जाये। शास्ति के लिये उठायी गई अन्यायोचित माँग को समाप्त किया जाये। वाद व्यय रूपये 50,000/- दिलाई जाये।

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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा सभी रूपों में अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से माननीय प्राधिकरण को गुमराह किया गया है। "ओवरसीज पॉम रिसार्ट" नामक प्रोजेक्ट खसरा नं. 91/1-2 रकबा 0.640 हेक्टेयर ग्राम-सड्डू, तहसील एवं जिला रायपुर (छ.ग.) में सनिर्मित किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट के विकास के लिए अनुमति नगर एवं ग्राम निवेश विभाग, रायपुर (छ.ग.) द्वारा दिनांक 26.07.2017 द्वारा प्राप्त की गयी थी और इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनांक 17.10.2017 द्वारा विकास अनुज्ञा में परिवर्तन किया गया है। इस तरह अनावेदकगण द्वारा सभी आवश्यक प्रक्रियाओं का परिपालन करने के पश्चात् प्रोजेक्ट "ओवरसीज पॉम रिसार्ट" को विकसित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय परियोजना को वचनबद्धता के अनुरूप सभी सुविधाओं सहित विकसित कर पूर्ण किया गया है और नगरपालिका निगम, रायपुर (छ.ग.) द्वारा सभी आवश्यक अपेक्षाओं का अनुपालन करने के पश्चात् कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र आवासीय परियोजना के लिए अनावेदकगण को जारी किया गया है। नगरपालिका निगम, रायपुर (छ.ग.) द्वारा बन्धक भूखण्डों को मुक्त कर दिया गया है, जो आवासीय परियोजना के लिए विकास अनुज्ञा प्राप्त करने के समय विकास करने की प्रतिभूति के रूप में सांविधिक

निकाय के पास बन्धक रखा गया था, उसे दिनांक 06.05.2022 द्वारा मुक्त किया गया।

आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट "ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट" के ब्लॉक-ए, आठवी मंजिल में फ्लैट क्रमांक-02 को क्रय करने के लिए भौतिक निरीक्षण करने के पश्चात् पूर्ण संतुष्टि के बाद फ्लैट का कुल प्रतिफल रूपये 33,43,200/- में दिनांक 29.08.2018 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को 20,97,500/- रूपये का भुगतान किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रदत्त दावा की गयी राशि पूर्ण प्रतिफल राशि नहीं है तथा फ्लैट के पूर्ण प्रतिफल के लिए आवेदिका द्वारा लगभग रूपये 12,00,000/- का भुगतान किया जाना था। अनावेदकगण द्वारा लगातार पूर्ण प्रतिफल के भुगतान के लिए निवेदन कर रहा है, परन्तु आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को कोई जवाब नहीं दिया गया। चूँकि आवेदिका, अनावेदकगण और बैंक के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनावेदकगण द्वारा विक्रय अनुबंध के खण्ड 9.3(111) का अनुपालन करते हुए विक्रय अनुबंध निरस्त करने के पश्चात् आवेदिका की खाता में 15,37,500/- रूपये जमा किया गया है, जिसमें प्रमोटर को यह अधिकार दिया गया है कि आबंटिती द्वारा गलती करने की दशा में 45 दिनों के भीतर दो नोटिस देने के पश्चात् उक्त अपार्टमेंट को किसी दूसरे व्यक्ति को पुर्नआबंटित करने तथा उससे बुकिंग वापस प्राप्त कर सकता है। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 03.12.2022 को प्रथम नोटिस प्रेषित किया गया था तथा 45 दिनों के पश्चात् दिनांक 24.01.2023 को दूसरी नोटिस प्रेषित की गई है। अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट को पहले ही तीसरे व्यक्ति को विक्रय के लिए पुर्नआबंटित कर चुका है तथा दिनांक 24.10.2023 को विक्रय अनुबंध निष्पादित कर चुका है। यह विशेष पुर्नआबंटन तथा विक्रय अनुबंध का पंजीयन प्रस्तुत वर्तमान आवेदिका के साथ निष्पादित विक्रय अनुबंध के खण्ड 9.3(11) के अनुसार किया गया था। क्योंकि आवेदिका द्वारा अनुबंध की अनुसूची-सी के भुगतान अनुसूची अनुसार पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर चुका है।

आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को रखरखाव शुल्क का भुगतान भी नहीं किया गया है और प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों के विधिवत् रखरखाव हेतु रखरखाव शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) प्रमोटर को समर्थ बनाती है कि प्रोजेक्ट के आबंटितियों के संघ को दिये जाने तक रखरखाव शुल्क संग्रहित कर सकता है। अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय परियोजना को रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार आबंटितियों के संघ को दिये जाने में कभी कोई आपत्ति नहीं किया गया है तथा प्रकरण में प्रोजेक्ट को निर्मित सोसायटी को दिया जा चुका है, इसलिये अनावेदकगण द्वारा

माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भारी लागत के साथ खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदकगण का प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीयन क्रमांक—PCGRERA240218000002 के रूप में पंजीकृत है। अनावेदक का प्रोजेक्ट एक पूर्ण प्रोजेक्ट है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने के पश्चात् विकास अनुज्ञा के विरुद्ध पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया है। अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा जान-बूझकर अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने तथा आवेदिका पर लागत लगाये जाने अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:—
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय—सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नाधीन भू—संपदा “ओवरसीस पॉम रिसोर्ट” रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन क्रमांक PCGRERA240218000002 है। अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है कि भू—संपदा प्रोजेक्ट के आठवीं मंजिल में फ्लैट क्रमांक—02 के लिये आबंटिती है एवं अनावेदक भू—संपदा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। प्रश्नाधीन भू—संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, जिसके निराकरण हेतु आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा—31 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः अधिनियम के प्रावधान के अनुसार प्रकरण पर विचारण का क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—02 के विनिश्चयन का आधार:—** आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य अनुबंध दिनांक 29.08.2018 के अनुसार दिनांक 03.12.2020 तक आधिपत्य आवेदिका को प्रदान कर दिया जाना चाहिये था, चूँकि भू—संपदा प्रोजेक्ट में आवासीय प्रयोजन हेतु लागत राशि भुगतान कर आवेदिका द्वारा

आधिपत्य प्राप्त करने संबंधी अनुबंध किया गया है, किंतु अभी तक आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर व जीवित है। अतः प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न नहीं उठता है। वैसे भी यह आवेदन दिनांक 06.11.2023 को प्रस्तुत किया गया है एवं आधिपत्य दिनांक 03.12.2020 तक अपेक्षित था, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम-1963 के अधीन प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा 20,97,500/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है। पंजीयन कराने के लिये अनावेदकगण से कई बार अनुरोध किया गया, किंतु कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि पर बैंक को ब्याज प्रदान किया जा रहा है, जो कि आवेदिका पर वित्तीय भार है। अतः आवेदिका को बैंक ऋण के रूप में भुगतान किये गये ब्याज की पूर्ति अनावेदकगा से कराई जाए।

अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन भू-संपदा की लागत राशि 33,43,200/- रुपये थी, आवेदिका द्वारा मात्र 20,97,500/- रुपये का भुगतान किया गया है। आवेदिका द्वारा 12,00,000/- रुपये का भुगतान कई बार आग्रह करने के उपरांत भी भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका, अनावेदकगण और बैंक के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित किया गया था, जिसके अंतर्गत अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के खाते में 15,37,500/- रुपये जमा किया गया था। अनुबंध में प्रमोटर को यह अधिकार दिया गया है कि आबंटिती द्वारा गलती करने की दशा में 45 दिनों के भीतर दो नोटिस देने के पश्चात् उक्त अपार्टमेंट को किसी दूसरे व्यक्ति को पुर्नआबंटित करने तथा उससे बुकिंग वापस प्राप्त कर सकता है। आवेदिका को नोटिस दिया गया, तदुपरांत प्रश्नाधीन फ्लैट को तृतीय व्यक्ति को पुर्नआबंटित कर विक्रय-विलेख निष्पादित कर चुका है। अतः आवेदिका के पक्ष में विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं किया जा सकता है।

आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल 33,43,200/- रुपये का भुगतान नहीं किया गया है। अपितु 20,97,500/- रुपये का भुगतान किया गया है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा भुगतान संबंधी चूक की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदिका के साथ अनुबंध को निरस्त किये बगैर एवं आवेदिका के आबंटन को निरस्त किये बगैर तृतीय पक्ष को पुर्नआबंटित कर विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया है। आवेदिका को भुगतान की गई राशि भी वापस नहीं की गई है, इस प्रकार संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(च) का उल्लंघन किया गया है, उसी प्रकार आबंटिती द्वारा भी अधिनियम की धारा-19(6) का उल्लंघन किया गया है, अतः आवेदिका अधिनियम की धारा-19(7) के अधीन ब्याज प्रदान करने के लिए दायीं है

एवं संप्रवर्तक अधिनियम की धारा-18(1)(क) के अधीन आवेदिका को ब्याज भुगतान के लिये दायी है।

प्राधिकरण के समक्ष यह प्रश्न उपस्थित हुआ, कि आवेदिका द्वारा परिवाद पत्र में माँगे गये अनुतोष में राशि वापसी का अनुतोष नहीं माँगा गया है, किंतु प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय-विलेख निष्पादित किये जाने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुतोष माँगा गया है, अतः क्या वह अनुतोष आवेदिका को प्रदान किया जा सकता है, जो आवेदिका द्वारा याचित नहीं है? प्रश्नाधीन फ्लैट का विक्रय-विलेख अनावेदकगण द्वारा तृतीय पक्ष को निष्पादित किया जा चुका है। अतः अनावेदकगण को याचित अनुतोष की प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री आवेदिका के पक्ष में करने का निर्देश दिया जाए, प्राधिकरण द्वारा दिया जाना संभव नहीं होगा, क्योंकि यह निष्प्रभावी होगा। अधिनियम की धारा-38 प्राधिकरण की शक्तियाँ की उपधारा-(1) एवं (2) "प्राधिकरण को, संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर डाली गई बाध्यताओं के किसी उल्लंघन के संबंध में, इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन शास्ति या ब्याज, अधिरोपित करने की शक्ति होगी"। (2)"प्राधिकरण नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्गदर्शित होगा और इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों के अन्य उपबंधों के अधीन रहते हुए प्राधिकरण को अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्तियाँ होगी"।

अतः अधिनियम के प्रावधान के अधीन यद्यपि याचित अनुतोष उल्लेखित नहीं है, किंतु ऐसा अनुतोष देने में प्राधिकरण अनुचित नहीं समझता है, जो प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के अनूकूल हो। उभय पक्ष द्वारा सुनवाई के दौरान यह स्वीकारोक्ति दी गई है कि शेष भुगतान की राशि पर आबंटिती द्वारा नियमानुसार ब्याज भुगतान किया जाएगा एवं आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि पर नियमानुसार अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को ब्याज प्रदान किया जाएगा। अधिनियम के प्रावधान के अधीन आबंटिती शेष भुगतान 12,00,000/- रुपये पर अधिनियम की धारा-19(7) नियम-(17) के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर प्रचलित महत्तम ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत व अनावेदकगण आवेदिका को भुगतान की गई राशि 20,97,500/- रुपये पर अधिनियम की धारा-11(4)(च) एवं नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर प्रचलित महत्तम ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत की ब्याज दर से ब्याज भुगतान जनवरी, 2021 से मार्च, 2024 की अवधि के लिए करें।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदकगण, आवेदिका को भुगतान की गई राशि 20,97,500/- रुपये पर 03 वर्ष 03 माह अवधि के लिये 7,39,631/- रुपये ब्याज राशि सहित भुगतान की राशि 20,97,500/- रुपये 45 दिवस के भीतर अर्थात् कुल 28,37,131/- रुपये 45 दिवस के भीतर आवेदिका को भुगतान करें।
2. आवेदिका, अनावेदकगण को भू-संपदा की लागत राशि की शेष राशि 12,00,000/- रुपये पर 03 वर्ष 03 माह के लिये ब्याज 4,23,000/- रुपये का भुगतान 45 दिवस के भीतर प्रदान करें। इस प्रकार अनावेदकगण, आवेदिका को शुद्ध रूप से 24,14,131/- रुपये की राशि 45 दिवस के भीतर प्रदान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष