



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02017

— समक्ष —

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

- (1) श्री विनीत रामटेके,
(2) श्री उदय रामटेके,
निवासी—फ्लैट नं.—बी-1, ए-202,
गोल्डन टॉवर, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स नवभारत डेवेलिग्स प्रा.लि.,
(2) विसी इन्फ्राक्चर प्रा.लि.,
(3) श्री विशाल सिंग,
(4) श्री रोहित श्रीवास्तव,
निवासी—नवभारत डेवेलिग्स प्रा.लि., नवभारत उद्योग भवन,
रिंग रोड नं.—1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“किंग्सटाउन”, डूंडा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000362
आदेश
(दिनांक—06 / 03 / 2024)

आवेदकगण श्री विनीत रामटेके एवं श्री उदय रामटेके, निवासी—फ्लैट नं.—बी-1, ए-202, गोल्डन टॉवर, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा नवभारत आवासीय प्रा.लि. से प्रश्नाधीन रो-हाउस को क्रय करने हेतु दिनांक 02.07.2013 को अनुबंध निष्पादित किया गया। अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया है। कंपनी द्वारा मकान का आधिपत्य देने की अधिकतम अवधि दिनांक 31.07.2016 तक अनिवार्यतः थी। अनुबंध शर्तानुसार यदि

कंपनी अनुबंध में यथा कथित विहित अवधि के भीतर मकान का आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहती है, तो कंपनी क्रेता को घर के कुल सुपर निर्मित क्षेत्र पर रूपये 5 प्रति वर्गफीट की दर से प्रतिमाह दिनांक 31.07.2016 की समाप्ति के पश्चात् विलंब की अवधि के लिये क्षतिपूर्ति प्रदान करेगी।

कंपनी किये गये सभी आश्वासनों को पूर्ण करने में असफल रही है। कंपनी द्वारा आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है और न ही आवश्यक सुविधायें पानी, बिजली, सड़क नाली इत्यादि की व्यवस्था ही की गई है; आवेदकगण द्वारा पिछले सात वर्षों में कई बार कंपनी के डायरेक्टर श्री रोहित श्रीवास्तव से संपर्क किया गया, परन्तु कुछ समय और प्रतीक्षा करने को कहा गया। आज दिनांक तक उनके द्वारा उपरोक्त कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में आवश्यक सुविधाओं सहित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर मकान का आधिपत्य दिये जाने तक 10 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 25,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट "किंग्सटाउन" ग्राम-डून्डा, पुराना धमतरी रोड, रायपुर (छ.ग.) में प्लॉट नं.-28, मकान नं.-जी-28, ब्लॉक-जी, सुपर निर्मित क्षेत्र 2085 वर्गफीट क्रय करने के लिये दिनांक 02.07.2013 को अनुबंध निष्पादित किया गया। विक्रय अनुबंध अनुसार मकान का कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 48,05,650/- है, जिसमें रूपये का भुगतान 46,91,250/-; भुगतान अनुसूची के अनुरूप दिनांक 01.07.2016 के पूर्व किया जाना था। आधिपत्य के समय विद्युत मीटर शुल्क, ब्याज सहित संधारण सुरक्षा, क्लब सदस्यता शुल्क, सोसायटी सदस्यता के लिये रूपये 1,14,400/- भुगतान किया जाना था। भुगतान अनुसूची के तहत संपूर्ण भुगतान दिनांक 31.07.2016 के पूर्व दिया जाना था के आवेदक ही है, जो भुगतान अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में असफल रहे हैं। आवेदक द्वारा अनुबंध अनुसार भुगतान रूपये 40,26,250/- भुगतान किया है और भुगतान अनुसूची के अनुसार नहीं किया गया है। विक्रय अनुबंध के अनुसार भुगतान शेड्यूल के अंतर्गत भुगतान करने

में विलंब/कोई त्रुटि होने की दशा में आबंटन निरस्त कर दिया जाएगा। अनावेदकगण निर्माण पूर्ण करने में लगा है, परन्तु भुगतान अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में उल्लंघन के कारण निर्माण कार्य रोक दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण से भुगतान पूर्ण करने पर ही निर्माण कार्य पूर्ण किया जाएगा आवेदक भुगतान करने में असफल रहे हैं, वह ना तो अपनी वापस प्राप्त नहीं किया गया या ना ही पूर्ण भुगतान किया गया है और आधिपत्य किया गया है। आवेदकगण द्वारा विकल्प में से किसी विकल्प का भी अनुपालन करने में असफल रहे हैं। वर्ष 2022 में आवेदक पुनः अनावेदकगण के पास अपनी भूल को स्वीकार किया गया एवं मकान का आधिपत्य के लिये निवेदन किया गया। अनावेदकगण पूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान करने के पश्चात् निर्माण कार्य पूर्ण करने को सहमत हो गये है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-जी-28, क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट सहित प्लिंथ 750 वर्गफीट में स्थित के लिये विक्रय-विलेख निष्पादित किया गया। विक्रय विलेख करने के पश्चात् भी आवेदक द्वारा आज दिनांक तक शेष भुगतान करने में असफल रहा है। अनावेदकगण द्वारा पूर्व ही मकान का निर्माण पूर्ण कर दिया गया है। आवेदक भुगतान अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में असफल रहा है, इसलिये अनावेदकगण को निर्माण कार्य को रोकने के लिये मजबूर होना पड़ा है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने तथा विलंबित भुगतान के लिये 10.75 प्रतिशत ब्याज सहित पूर्ण भुगतान करने आवेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा अपने प्रत्युत्तर में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट और मकान का चारो तरफ विकास नहीं होने तथा प्रोजेक्ट की अपूर्णता को प्रदर्शित करता है। जबकि उक्त अपूर्ण मकान का विक्रय विलेख पंजीयन उप-रजिस्ट्रार, रायपुर के समक्ष दिनांक 20.03.2022 को निष्पादित किया गया है। माननीय प्राधिकरण द्वारा अपने बहुत से निर्णयों में प्रभावी रूप से बल दिया गया है तथा निश्चयात्मक एवं स्पष्ट रूप से विधि अधिकथित किया है कि "संविदा के एकतरफा, एकपक्षीय, अनुचित एवं अतार्किक शर्तें प्रमोटर द्वारा बनायी गई संविदा के खाली लाईन में हस्ताक्षर करने के अतिरिक्त आबंटितियों के पास कोई विकल्प नहीं होता है" अनुचित व्यापार पद्धति गठित होगी तथा अंतिम एवं आबद्धकारी नहीं होगी। अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में स्वीकार किया गया है कि सुविधायें जैसे फर्श एवं फिक्सचर्स किया जाना अभी बाकी है और अपूर्णता की स्थिति में है, इसलिये अनावेदकगण की स्वीकृति से कार्य आज दिनांक तक अपूर्ण बना हुआ है। आवेदक, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में कथित प्रत्येक अभिकथनों को पूरी तरह से अस्वीकार करता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर को स्वीकार करते हुये न्यायहित में स्वीकार करने का अनुरोध किया गया है।

5. प्रकरण में आवेदक के आवेदन अनावेदक पक्ष का जवाब का अवलोकन करने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
1. क्या यह आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को बिंदु क्रमांक-01 का उत्तर हाँ होने की स्थिति में आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो कितना एवं किस स्वरूप में?
6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:- अनावेदक एक संप्रवर्तक है, अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट किंग्स टॉउन ग्राम डुंडा में भू-संपदा परियोजना विकसित की जा रही है, आवेदकगण एवं अनावेदकगण के मध्य दिनांक 02.07.2013 को उक्त भू-संपदा परियोजना में प्लॉट नंबर-28, मकान न. जी-28 ब्लॉक-जी सुपर निर्मित क्षेत्र 2085 वर्गफीट क्रय करने हेतु अनुबंध निष्पादित हुआ। इस प्रकार स्पष्ट है, कि आवेदकगण आबंटिती है, अनावेदकगण संप्रवर्तक है एवं उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। आवेदकगण को प्रश्नाधीन भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भू-संपदा का पूर्ण भुगतान नहीं किया गया है, अस्तु उभय पक्ष के मध्य भुगातान एवं आधिपत्य के संबंध में अंतर विवाद है। जिसके निराकरण हेतु आवेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:- अनुबंध दिनांक 02.07.2013 को निष्पादित हुआ था, यह आवेदन दिनांक 02.11.2023 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अनुबंध अनुसार आधिपत्य की संभावित तिथि दिनांक 31.07.2016 तक अथवा पूर्व थी। अनुबंध की शर्त के अनुसार निर्धारित समय अवधि में मकान का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया, अनावेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा पूर्ण भुगतान नहीं किया गया, किंतु न तो अनावेदकगण द्वारा आबंटन निरस्त करते हुए आवेदकगण को राशि वापिस की गई और न ही मकान पूर्ण किया गया। न ही आधिपत्य लेने हेतु आवेदकगण को संसूचित किया गया। चूँकि मकान का निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है, अनुबंध की शर्तों का कठोरता पूर्वक अनुपालन नहीं किया गया है, आवेदकगण को भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, भू-संपदा की रजिस्ट्री दिनांक 20.03.2022 को उभय पक्ष के मध्य निष्पादित हुई है, अतः उभय पक्ष के मध्य जीवित वाद कारण है। अनावेदकगण के द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत के तथ्य प्रसंग परिस्थितियाँ प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यों से एकदम भिन्न है,

अस्तु प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है, कि आवेदकगण के द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदकगण द्वारा यह कहा गया है, कि उनके द्वारा 46,91,250 रुपये का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें से सभी भुगतान की पावती आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई है, केवल एक भुगतान दिनांक 07.04.2015 को नगद किया गया है, जिसकी राशि 3.00 लाख रुपये है, कि पावती प्रस्तुत नहीं की गई है। आवेदकगण के द्वारा स्वीकार किया गया है, कि उक्त भुगतान उनके द्वारा किया गया है, किंतु पावती उपलब्ध नहीं है, अनावेदकगण द्वारा यद्यपि जवाब में यह स्वीकार किया गया है, कि आवेदकगण द्वारा 40,26,250 रुपये का भुगतान किया गया है। किंतु तत्संबंध में अनावेदकगण द्वारा फर्म का बुक ऑफ अकाउंट प्रस्तुत नहीं किया गया है और न ही अपने फर्म की पावती को अस्वीकार अथवा खंडित किया गया है, इसलिये आवेदकगण द्वारा किया गया कथन कि उनके द्वारा लागत राशि रुपये का भुगतान किया जा चुका है, में ऐसे भुगतान 3 लाख रुपये दिनांक 07.04.2015 जिसकी पावती आवेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है; को छोड़कर शेष 43,91,250/- रुपये भुगतान में अविश्वास करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा संपूर्ण लागत राशि का भुगतान किया जा चुका है। यद्यपि अनावेदक द्वारा यह कथन किया गया है, कि आवेदकगण भुगतान शेड्यूल के अनुसार दिनांक 31.07.2016 के पूर्व समस्त भुगतान करने में असफल रहे। अनुबंध के पेमेंट प्लॉन के अवलोकन के पश्चात् अनावेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे कि आवेदकगण द्वारा लागत राशि का भुगतान करने में किस प्रकार असफल रहे। जबकि आवेदकगण द्वारा पावती सहित समस्त भुगतान को प्रमाणित किया गया है। जो कि निम्नानुसार है:-

| S.No | Date | Receipt No. | Amount | Cheque/Cash |
|------|------------|-------------|------------|-----------------------|
| 1. | 19.04.2013 | 252 | 50,000/- | Cash |
| 2. | 28.06.2013 | 257 | 60,000/- | Cheque No. (142581) |
| 3. | 01.07.2013 | 258 | 30,000/- | Cheque No. (142582) |
| 4. | 12.08.2013 | 259 | 50,000/- | Cheque No. (236792) |
| 5. | 23.08.2013 | 263 | 1,60,000/- | Online Transfer (UTR) |
| 6. | 10.10.2013 | 264 | 60,000/- | Online Transfer (UTR) |
| 7. | 30.11.2013 | 273 | 1,30,000/- | Online Transfer (UTR) |

| | | | | |
|-------|------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| 8. | 08.01.2014 | 276 | 60,000/- | Online Transfer (UTR) |
| 9. | 11.03.2014 | 283 | 1,60,000/- | Online Transfer (UTR) |
| 10. | 17.05.2014 | 1405 | 60,000/- | CASH |
| 11. | 22.07.2014 | 1419 | 30,000/- | CASH |
| 12. | 22.07.2014 | 1420 | 40,000/- | CASH |
| 13. | 22.07.2014 | 1421 | 2,00,000/- | CASH |
| 14. | 22.07.2014 | 1422 | 10,000/- | CASH |
| 15. | 21.10.2014 | 1425 | 3,00,000/- | CASH |
| 16. | 21.11.2014 | 1426 | 3,00,000/- | CASH |
| 17. | 15.12.2014 | 1427 | 3,00,000/- | CASH |
| 18. | 16.01.2015 | 1428 | 3,00,000/- | CASH |
| 19. | 14.12.2015 | 1429 | 2,00,000 | CASH |
| 20. | 23.02.2015 | 1430 | 1,00,000/- | CASH |
| 21. | 07.04.2015 | Not Rec. | 3,00,000/- | CASH |
| 22. | 05.08.2015 | 3001 | 7,91,250/- | CASH |
| 23. | 20.07.2016 | SBI HOUSING LOAN | 6,00,000/- | Cheque No. (484149) |
| 24. | - | SBI HOUSING LOAN | 4,00,000/- | - |
| Total | | | 43,91,250/- | |

अपने जवाब में अनावेदकगण द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि उनके द्वारा निर्माण कार्य रोक दिया गया है, आवेदक से पूर्ण भुगतान करने पर ही निर्माण कार्य पूर्ण किया जाएगा इससे स्पष्ट है, कि अनावेदकगण द्वारा संप्रवर्तक के रूप में अपने दायित्व एवं कर्तव्यों के निर्वहन करने में असफल रहे हैं, लागत राशि प्राप्त होने के उपरांत भी निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है। जो कि अधिनियम की धारा-18(1)(क) के अधीन विलंब हेतु आवेदकगण को भुगतान का दायीं है। चूँकि संपूर्ण लागत राशि का भुगतान अनबुंध के शेड्यूल अनुसार दिनांक 31.07.2016 के पूर्व ही कर दिया गया और अभी तक अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदकगण को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण विलंब हेतु ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

चूँकि आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से मकान पूर्ण कराकर आधिपत्य अनावेदकगण से दिलवाये जाने की याचना की गई है, अतः प्राधिकरण द्वारा विनिश्चय किया जाता है, कि आवेदकगण का आवेदन स्वीकार किया जाए।

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

1. अनावेदकगण 45 दिवस के भीतर प्रश्नाधीन भू-संपदा जी-28 का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य आवेदकगण को उपलब्ध कराये।
2. प्राधिकरण अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन यह अभिनिर्धारित करता है कि अनावेदकगण भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.70 प्रतिशत+2 प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत के ब्याज दर पर लागत राशि 43,91,250/- रुपये पर अगस्त 2016 से मार्च 2024 अर्थात् 07 वर्ष 08 माह हेतु ब्याज की राशि 36,01,976/- राशि का भुगतान 45 दिवस के भीतर करे।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष