



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02170

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती ईश्वरी साहू, पति—श्री अर्जुन साहू,
निवासी—सरस्वती कोचिंग के सामने, लक्ष्मी नगर,
पचपेड़ीनाका, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री कमलेश अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—19/04/2024)

आवेदिका श्रीमती ईश्वरी साहू, पति—श्री अर्जुन साहू, निवासी—सरस्वती कोचिंग के सामने, लक्ष्मी नगर, पचपेड़ीनाका, जिला—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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदिका द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण की भू-संपदा परियोजना नगर विकास योजना—04, कमल विहार योजना सेक्टर—04 में ई.डब्ल्यू.एस 02बी.एच.के. फ्लैट हेतु आवेदन पर अनावेदक द्वारा दिनांक 31.03.2018 को फ्लैट क्रमांक—509 आबंटित किया गया। फ्लैट की अनुमानित लागत रुपये 5,00,000/- थी, जिस पर जी.एस.टी. 8 प्रतिशत देय थी। अनावेदक द्वारा आवेदिका को आबंटित फ्लैट का आधिपत्य 02 वर्ष के भीतर प्रदान करना था।

अनावेदक द्वारा आवेदिका को ज्ञापन दिनांक 09.04.2018 को जारी किया गया। उक्त आबंटन के ज्ञापन में वर्णित शर्तानुसार आवेदिका को कुल ग्यारह किशतों में संपूर्ण आबंटन राशि का भुगतान करना था। आवेदिका द्वारा अनावेदक को संपूर्ण राशि का भुगतान निर्धारित समय पर कर दिया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आबंटित फ्लैट का आबंटन आज दिनांक तक नहीं किया गया है। फ्लैट हेतु आवेदिका द्वारा इंडियाबुल्स से ऋण लिया गया है, जिसका ब्याज भार आवेदिका द्वारा वहन किया जा रहा है। आबंटित फ्लैट के विक्रय-विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं होने से आवेदिका को आर्थिक क्षति हो रही 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 आबंटित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान किया गया है और न ही किसी प्रकार की कोई स्वामित्व संबंधी दस्तावेज निष्पादित किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि आवेदिका को आबंटित फ्लैट का विक्रय-विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन आवेदिका के पक्ष में करे। आवेदिका को आर्थिक क्षति हेतु रुपये 5,00,000/- क्षतिपूर्ति राशि दिलाया जाये। उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि 5,14,960/- रुपये पर उच्चतम मार्जिन ब्याज की दर से ब्याज दिलवाई जाए। आवेदिका द्वारा अनावेदक से वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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 को आवेदिका के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाबदावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि दिनांक 31.03.2018 के द्वारा लॉटरी पद्धति से सामान्य श्रेणी में ब्लॉक-डी, पंचम तल में 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। यह अस्वीकार है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को संपूर्ण राशि का भुगतान समय पर कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा जारी आबंटन पत्र दिनांक 09.04.2018 को देखा जाना अनिवार्य है, जिसमें 10 किशतों को दिनांक 10.04.2018 से 10.07.2020 के मध्य भुगतान करने था। प्रत्येक किशत रुपये 51,840/- था। अंतिम ग्यारवी किशत रुपये 20,000/- के साथ फ्लैट के वास्तविक मूल्य के अंतर की राशि तथा जी.एस.टी. की राशि तथा फ्लैट की वास्तविक मूल्य का 7.5 प्रतिशत राशि रखरखाव

के मद में जमा करना होगा। आवेदिका द्वारा प्रकरण में संलग्न रकम की पावती को देखने से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रथम किश्त की अदायगी में 13 दिन का, तृतीय किश्त के भुगतान में 20 दिवस, पंचम किश्त के भुगतान में 24 दिवस संपूर्ण किश्तों की अदायगी में कुल 57 दिन का विलंब किया गया है। आवेदिका द्वारा किश्तों का भुगतान किस हिसाब से किया गया, वह स्पष्ट नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा आज तक कुल राशि 5,14,960/- ही भुगतान किया गया है। जबकि आबंटन पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका को कुल 5,38,400/- भुगतान करना था। अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया गया कि आवेदिका को किराये के मकान में रहना पड़ रहा है, जिसके कारण आवेदिका को आर्थिक क्षति हो रही है। आवेदिका को आबंटन दिनांक से 02 वर्षों के भतर आबंटित फ्लैट का कब्जा प्रदान किया जाना था। आवेदिका को आर्थिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 5,00,000/- पाने की अधिकारिणी है। आवेदिका को किसी प्रकार की अनुतोष का अधिकार नहीं है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तों की कंडिका-9 में स्पष्ट है कि आबंटन होने के पश्चात् किश्तें निर्धारित समय पर करने की व्यक्तिगत जिम्मेदारी हितग्राही की होगी, इस हेतु पृथक से कोई पत्राचार नहीं किया जाएगा। निर्धारित समय पर किश्त प्राप्त न होने की दशा में नियमानुसार विलंबित अवधि का 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा। आवेदिका द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किया गया है। चूंकि उक्त स्कीम अनावेदक की स्ववित्तीय योजना है। अतः सभी सम्मानित आबंटितियों को समय पर निर्धारित किश्तों की भुगतान करने पर ही विकास का कार्य जल्द से जल्द पूर्ण किया जा सकता है। वर्ष 2018 से 2024 के मध्य लोकसभा चुनाव, राज्य के विधानसभा चुनाव एवं वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण विलंब भी कार्य सुचारु रूप से पूर्ण होने में रोड़ा साबित हुये। आवेदिका के फ्लैट का निर्माण संभावित दिनांक 30.04.2024 तक कर दिया जायेगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त करने तथा बकाया राशि पर मय ब्याज दिलाये जाने का 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:-** प्रकरण में आवेदिका को अभी तक भू-संपदा प्रोजेक्ट 2 बी.एच.के. प्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ, जिसके लिए आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, आवेदिका आबंटिती है, अनावेदक प्रमोटर है, दोनों के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, अनावेदक द्वारा भू-संपदा के लिये धनराशि प्राप्त की गई है, किंतु आवेदिका को अभी तक आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, अनावेदक एवं आवेदिका के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को आवेदन के विचारण एवं निराकरण का क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा प्रोजेक्ट कमल विहार, नगर विकास योजना-4 ई.डब्ल्यू. एस. 02 बी.एच.के. प्लैट भू-संपदा प्रोजेक्ट अनावेदक द्वारा प्रक्षेपित किया गया, दिनांक 31.03.2018 को प्लैट क्रमांक-509 आवेदिका को आबंटित किया गया। प्रश्नाधीन प्लैट की अनुमानित लागत 5,00,000/- लाख रुपये थी, जिसका भुगतान आवेदिका द्वारा कर दिया गया है। अभी तक आवेदिका को उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, यह तथ्य अनावेदक द्वारा भी स्वीकृत है, जिसके विरुद्ध अधिनियम की धारा-31 के अधीन दिनांक 11.01.2024 को आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, चूँकि भू-संपदा परियोजना में अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा भुगतान लेकर निर्मित मकान आवेदिका को प्रदान करना था, किंतु अभी तक आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है व लागत राशि का भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदक को किया जा चुका है, अतः आधिपत्य प्राप्त नहीं होने से आवेदिका की परिवेदना का कारण सतत् निरंतर एवं जीवित है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर प्राधिकरण द्वारा माना जा रहा है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है, कि अनावेदक को आबंटित प्लैट के विक्रय विलेख का निष्पादन व पंजीयन शिकायतकर्ता के पक्ष में करने का निर्देश दिया जाए एवं भुगतान राशि 5,14,960/- रुपये पर ब्याज दिलवाया जाए। यद्यपि अनावेदक द्वारा जवाबदावा में यह कहा गया है, कि प्लैट का कब्जा एवं पंजीयन आबंटन पत्र प्राप्त होने के दो वर्ष के भीतर प्रदान किये जाने का कोई शर्त अथवा वचन अनावेदक द्वारा आवेदिका को नहीं दिया गया था, अनावेदक द्वारा जारी आबंटन नियम/शर्त की कंडिका-29 में उल्लेखित है, कि प्लैट का आधिपत्य 03 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाए। अनावेदक की संस्था द्वारा दिनांक 09.04.2012 को जारी ज्ञापन में जिसमें भुगतान शेड्यूल दर्शाया गया है, उसके अनुसार प्रीमियम राशि भुगतान की तिथि 10.07.2020 है, भू-संपदा प्रोजेक्ट में तीन वर्ष की अवधि मकान निर्माण के लिये पर्याप्त होती है, अतः आबंटन दिनांक 31.03.2018 से प्रारंभ कर दिनांक 31.03.2021 तक प्रश्नाधीन भू-संपदा का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रदान कर दिया जाना था, जिसमें

अनावेदक द्वारा चूक की गई 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 consitutes 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. तथा Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 Hon'ble Supreme Court laid down the following judicial precedent that the term of the agreement authored by the developer does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developers to comply with the contractual obligation to provide that house with the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of service. व संविदा नियम-1872 की धारा-23 के प्रकाश में अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि अनावेदक द्वारा आबंटन दिनांक से दो वर्ष के भीतर आधिपत्य प्रदान करने का कोई वचन दिया गया था और निर्माण कार्य पूर्ण होने पर ही आधिपत्य दिए जाने की शर्त थी।

अनावेदक द्वारा यह जवाबदावा प्रस्तुत किया गया है कि भुगतान शेड्यूल अनुसार प्रथम किश्त भुगतान में 13 दिवस, तृतीय किश्त में 20 दिवस, पंचम किश्त में 24 दिवस का विलंब हुआ है एवं आवेदिका द्वारा 5,38,400/- रुपये के स्थान पर मात्र 5,14,960/- रुपये भुगतान किया गया है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, जब भू-संपदा का आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त ही नहीं हुआ है, उस स्थिति में प्रीमियम राशि पर जी.एस.टी. अधिरोपण उचित प्रतीत नहीं होता है। माननीय उच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत के प्रकाश में जबकि आवेदिका द्वारा निजी वृत्त संस्था इंडिया बुल से ब्याज दर पर 4,44,805/- रुपये गृह ऋण प्राप्त किया गया, जिस पर ब्याज दर 8.40 प्रतिशत पर अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, अनावेदक द्वारा जबावदावा में कंडिका-12(बी) में यह स्वीकार किया गया है, कि प्लैट का संभावित निर्माण दिनांक 30.04.2024 तक होगा। आवेदिका

भुगतान की गई राशि पर अधिनियम की धारा-18(1)(ख) के अधीन नियम-17 के अनुसार ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है।

8. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक, अधिनियम की धारा-11(4)(च) रजिस्ट्री विलेख निष्पादित कर आवेदिका को 45 दिवस के भीतर आधिपत्य प्रदान करें।
2. अनावेदक, आवेदिका को भुगतान की गई राशि 5,14,960/- रूपये अधिनियम की धारा-18 एवं नियम-17 के अधीन 03 वर्ष, 08 माह हेतु भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज राशि 2,04,867/- रूपये का भुगतान आवेदिका को 45 दिवस के भीतर प्रदान करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य