



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02394

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री पुष्पेन्द्र सिंह चंदेल, पिता—श्री बलराम सिंह चंदेल,
निवासी—69, न्यू आर.डी.ए. कॉलोनी,
टिकरापारा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री किशोर सिन्हा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—12/07/2024)

आवेदक श्री पुष्पेन्द्र सिंह चंदेल, पिता—श्री बलराम सिंह चंदेल, निवासी—69, न्यू आर.डी.ए. कॉलोनी, टिकरापारा, 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। आवेदक का कथन है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य एक ट्राई पार्टी अनुबंध टाउन डेव्हलपमेंट क्रमांक—04 के अंतर्गत कमल विहार सेक्टर—02, रायपुर (छ.ग.) में ब्लॉक—बी के चतुर्थ तल पर एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक—412, रकबा—740.44 वर्गफुट के संबंध में दिनांक 29.06.2019 को क्रय करने हेतु निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से उक्त फ्लैट की राशि 10,97,000/- अनुबंध किया गया है और आवेदक द्वारा उक्त फ्लैट की संपूर्ण राशि अनावेदक को समयानुसार किश्तों में भुगतान किया गया है। अनुबंध अनुसार उक्त फ्लैट का कब्जा दिनांक 08.03.2019

से 28 माह में दिये जाने का अनुबंध किया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा वर्तमान समय तक आवेदक को न ही उक्त प्लैट का पंजीयन कराया गया है और न ही कब्जा दिया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को उक्त प्लैट का कब्जा एवं पंजीयन हेतु दिनांक 26.06.2022 को आवेदन पत्र अनावेदक के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसमें अनावेदक द्वारा ज्ञापन दिनांक 01.09.2022 द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण होने की संभावित तिथि दिसम्बर, 2022 तक बताई गई है। वर्तमान समय तक उक्त प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा करीब 2022 से उक्त प्लैट का बैनामा पंजीयन एवं कब्जा हेतु लगातार संपर्क किया जा रहा है। आवेदक द्वारा उक्त प्लैट को बैंक ऑफ इंडिया से गृह ऋण प्राप्त कर क्रय किया गया है और बैंक द्वारा भी उक्त प्लैट के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। पंजीयन न होने की स्थिति में बैंक द्वारा ऋण की शेष राशि वापस मांग किया जा रही है। जबकि आवेदक को उक्त प्लैट के कब्जे के लिये अधिक समय तक सामना करना पड़ सकता है, इसलिये आवेदक उक्त प्लैट लेने में इच्छुक नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा अन्य जगह पर भूमि क्रय कर मकान का निर्माण किया जा रहा है। चूँकि अनावेदक द्वारा समयानुसार प्लैट का कब्जा एवं पंजीयन करके नहीं दिया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि अनावेदक द्वारा समयानुसार प्लैट का कब्जा एवं पंजीयन करके नहीं दिया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 अनुसार आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलायी जावे।

2. 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य एक ट्राई पार्टी अनुबंध टाउन डेव्लपमेंट क्रमांक-04 के अंतर्गत कमल विहार सेक्टर-02, रायपुर (छ.ग.) में ब्लॉक-बी के चतुर्थ तल पर एल.आई.जी. प्लैट क्रमांक-412, रकबा-740.44 वर्गफुट के संबंध में दिनांक 29.06.2019 को क्रय करने हेतु आबंटन किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से उक्त प्लैट की राशि 10,97,000/- अनुबंध किया गया है। यह कथन झूठा, बेबुनियाद और मनगढ़ंत होने से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा उक्त प्लैट की संपूर्ण राशि अनावेदक को उनके दिये गये समयानुसार किशतों में भुगतान किया गया है। इस स्तर पर अनावेदक द्वारा जारी आबंटन पत्र दिनांक 08.03.2019 को देखा जाना अनिवार्य है, जिसमें प्लैट की राशि रुपये 10,97,000/- उल्लेखित है, वह अनुमानित मूल्य है। उक्त आबंटन पत्र में यह भी उल्लेख है कि गुड्स सर्विस टैक्स 08 प्रतिशत देय होगी तथा समय-समय पर

परिवर्तित दर से राशि देय होगी। आबंटन पत्र में समस्त 10 किशतों की भुगतान के संबंध में भी विवरण है, जिसके अनुसार प्रथम किशत दिनांक 15.04.2019 एवं अंतिम दसवीं किशत दिनांक 15.07.2021 तक देना उल्लेख है। आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेज के साथ संलग्न अनावेदक को भुगतान की गई राशि की रिसिप्ट को देखा जाना अनिवार्य है, जिसके अनुसार दिनांक 05.07.2020 को रूपये 1,050, दिनांक 05.09.2019 को रूपये 1,05,000/-, दिनांक 19.11.2019 को रूपये 1,05,000/-, दिनांक 19.11.2019 को 1,050/-, दिनांक 04.09.2020 को रूपये 1,05,000/-, दिनांक 13.06.2022 को रूपये 2,10,000/-, दिनांक 13.06.2022 को 5,25,000/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 10,51,050/- आज दिनांक तक भुगतान की गई है। आबंटन पत्र में यह भी उल्लेखित है कि राशि निर्धारित समय तक जमा नहीं करने पर 15 प्रतिशत वार्षिक दर से सरचार्ज देय होगा तथे लगातार 02 किशतों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापस कर दी जायेगी। अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रेषित संशोधित ज्ञापन दिनांक 28.03.2023 को देखा जाना अनिवाय है, जिसमें आबंटित फ्लैट की वास्तविक मूल्य एवं अन्य भुगतान की गई जाने वाली राशि का संपूर्ण उल्लेख है, जिसके अनुसार आवेदक को दिनांक 31.03.2023 तक कुल शेष राशि रूपये 3,59,899/- देने का उल्लेख है। यदि प्रकरण में संलग्न अनावेदक की खाता का विवरण देखा जाये, तो आवेदक को संपूर्ण राशि दस किशतों की भुगतान पर कुल 624 दिनों का विलंब हुआ है। वास्तविक तथ्य है कि यदि वर्तमान में आवेदक को आबंटित फ्लैट पूर्ण रूप से तैयार है। आवेदक यदि चाहे तो शेष राशि जमा कर उसका पंजीयन स्वयं के खर्च पर करवा कर आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। परन्तु आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के तहत भुगतान की गई राशि को मय ब्याज वापस करने हेतु निवेदन किया गया है। अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि अनावेदक की उक्त योजना स्ववित्तीय योजना है, जिसमें सभी आबंटिती को समयानुसार किशतों का भुगतान करना होता है, जिसमें निर्माण कार्य सुचारू रूप से हो सके, परन्तु आबंटिती द्वारा समय पर नहीं दिये जाने के कारण निर्माण कार्य में विलंब हुआ। इसी प्रकार वर्ष 2020-2021 में वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण पूर्ण देश में विभिन्न तारीखों पर लॉकडाउन लगाया गया, जिसके कारण फ्लैट के नियमित एवं सुचारू निर्माण कार्य में बाधा उत्पन्न हुई, जो अनावेदक के काबू के बाहर है। वर्तमान में फ्लैटों का कार्य लगभग पूर्ण हो चुका है, केवल लिफ्ट लगाने का कार्य शेष है, जो जुलाई, 2024 के भीतर पूर्ण हो जायेगा और यदि आवेदक उक्त फ्लैट को चाहता है, तो उसके द्वारा शेष राशि का भुगतान कर प्राप्त किया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक यदि आबंटित फ्लैट का

आधिपत्य प्राप्त करना चाहता है, तो जुलाई अंत तक उक्त फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को दिया जा सकता है और यदि आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त कर आबंटन निरस्त करना चाहता है, तो आवेदक को उसके द्वारा कुल जमा राशि पर 10 प्रतिशत राजसात कर वापस किया जा सकता 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 आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदक अनुबंध की शर्तों के अधीन किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक एक संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा भू-संपदा परियोजना कमल विहार सेक्टर-2 विकसित किया जा रहा है, जो कि रेरा में पंजीकृत परियोजना PCGRERA190618000236 है, जिसमें अनावेदक द्वारा प्रक्षेपित प्रास्पेक्ट्स के अधीन आवेदक कमल विहार, सेक्टर-2, ब्लॉक बी के चतुर्थ तल पर एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक-412, रकबा 740.44 वर्गफीट के लिये अग्रिम प्रतिफल प्रदान करते हुए आबंटिती है, आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भू-संपदा परियोजना अंतर्गत भू-संपदा के लिये अनुबंध दिनांक 29.06.2019 निष्पादित हुआ है, आवेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा फ्लैट की पूर्ण प्रतिफल 10,97,000 रूपये का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, अनावेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, आवेदक के कथनानुसार अनुबंध के अनुसार फ्लैट का आधिपत्य अनावेदक द्वारा दिनांक 08.03.2019 से 28 माह के भीतर प्रदान कर दिया जाना था, किंतु आज दिनांक तक आवेदक को कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है तथा फ्लैट का निर्माण अनावेदक द्वारा पूर्ण भी नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा मयब्याज भुगतान किये गये प्रतिफल की राशि वापस माँगे जाने पर अनावेदक द्वारा भुगतान नहीं किये जाने से आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है, प्रतिफल वापसी को लेकर उभयपक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार होते हुए आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि उभय पक्ष के मध्य परिवाद का विषय सिविल न्यायालय का वाद विषय है, भू-संपदा (विनियमन और

विकास) अधिनियम 2016 की धारा-79 के अधीन अधिनियम के विचारण योग्य विषय-वस्तु के लिये सिविल न्यायालय की अधिकारिता का विवर्जन किया गया है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा फ्लैट का निर्माण कर आधिपत्य प्रदान किये जाने का अनुबंध आवेदक से किया गया है, आज दिनांक तक प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण अनावेदक द्वारा नहीं किया जा सका है, जिससे आवेदक को भू-संपदा प्रोजेक्ट का आधिपत्य भी प्राप्त नहीं हुआ है, स्पष्ट है, कि वाद कारण अद्यतन एवं निरंतर जीवित है। अतः प्रस्तुत आवेदन समय-सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक, अनावेदक एवं बैंक ऑफ इंडिया के मध्य त्रिपक्षीय करार दिनांक 29.06.2019 को निष्पादित हुआ है, उक्त अनुबंध में यह स्पष्ट लेख है कि प्रावधिक आबंटन तिथि 08.03.2019 से 28 माह के भीतर अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य उपलब्ध कराया जायेगा तथा शेष प्रतिफल की राशि 10.97 लाख रुपये एवं जी.एस.टी. एवं अन्य शुल्क पृथक से है। अनावेदक के जवाब से यह स्पष्ट है, कि आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है, अभी भी फ्लैट के भवन में लिफ्ट लगाया जाना शेष है, जो जुलाई 2024 तक पूर्ण हो जाने की आशा है, स्पष्ट है, कि अनावेदक द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किया गया है, अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि कोविड के कारण हुये विलंब के कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जा सका। कोविड मार्च 2020 से वर्ष 2021 अवधि तक के लिये था, इसके पहले एवं पश्चात् पर्याप्त समय अनावेदक के पास विद्यमान था।

अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि अनुबंध के शर्त के अनुसार शिकायतकर्ता यदि आबंटन निरस्त करना चाहता है, तो कुल राशि का 10 प्रतिशत कटौती कर जमा की गई राशि वापिस की जा सकती है। अधिनियम में विशिष्ट रूप से प्रावधानित होने पर एवं अधिनियम के अधीन निर्मित नियमों में विशिष्ट रूप से प्रावधान किये जाने पर अधिनियम एवं नियम के प्रावधान प्रभावशील होंगे न कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित अनुबंध की शर्तें। अनावेदक के कार्यालय के ज्ञापन क्रमांक/12203/आरसी/रा.शा./वि.प्र./2022, दिनांक 01.09.2022 के अनुसार आवेदक को यह सूचित किया गया है, उनको आबंटित ब्लॉक-बी, फ्लैट क्रमांक-412, सेक्टर-2, एल.आई.जी.-ii, 3BHK का निर्माण कार्य प्रगति पर है, निर्माण होने की संभावित तिथि दिसम्बर, 2022 है। रजिस्ट्री बैंक को प्राप्त होने के संबंध में बैंक द्वारा भी अनावेदक को दिनांक 03.06.2022 को अवगत कराया गया, अनावेदक के कार्यालय द्वारा ज्ञापन क्रमांक/3979/3/आरसी/रा.शा./वि.प्र., रायपुर दिनांक 28.03.2023 द्वारा आवेदक को अवगत कराया गया, कि उनके द्वारा जमा की गई राशि 10,73,150/- रुपये है, संलग्न दस्तावेज में

आबंटन ज्ञापन अनुसार बेसिक प्राईज 10,97,000/- रूपये स्वीकार किया गया है। जुलाई, 2021 तक निर्माण कार्य अनुबंध की शर्त अनुसार पूर्ण हो जाना था एवं 15 जुलाई, 2021 को ही दशम एवं अंतिम किश्त देय था। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 का उद्धरण निम्नानुसार है:- “रकम का लौटाया जाना और प्रतिपूर्ति-(1)यदि संप्रवर्तक-(क) विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट तारीख सम्यक् रूप से पूरा करने में।(ख) इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण यथा स्थिति किसी अपार्टमेंट भू-खंड या भवन को तैयार करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह, उपलब्ध किसी अन्य उपचार या प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहृत होना चाहता है तो, यथास्थिति उस अपार्टमेंट भूखंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से प्रतिकर लौटाने का दायीं होगा।”

अनुबंध दिनांक 29.06.2019 के अनुसार अनावेदक संप्रवर्तक धारा-18 (1) (क) के अनुसार जुलाई, 2021 तक फ्लैट क्रमांक-412 का निर्माण करने में असमर्थ रहा है, उसका कब्जा देने में असमर्थ रहा है, आबंटिती आवेदक द्वारा अन्य कोई उपचार की माँग नहीं की गई है, अलावा इसके की उसे प्रतिफल की राशि मय ब्याज वापस लौटाई जाए, आबंटिती द्वारा परियोजना से प्रत्याहरित होने की माँग की गई है, अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 एवं नियम-17 के अधीन आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है। चूँकि वैश्विक महमारी कोविड-19 की अवधि के दौरान अनावेदक द्वारा किश्त की राशि प्राप्त की गई है, इसलिये साम्य न्याय सिद्धांत के अनुसार उस अवधि के लिये प्रतिफल राशि वापसी पर ब्याज देय होगा।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक आवेदक को प्राप्त प्रतिफल की राशि 10,73,000/- रूपये मय ब्याज 45 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 2,32,841/- रूपये सहित राशि कुल राशि 13,05,841/- रूपये अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष