



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02423

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

डॉ. शरद अवस्थी, पिता—श्री जगन्नाथ अवस्थी,
निवासी—26 / 299, मुकुट नगर,
जिला—रायगढ़ (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स डॉलफिन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स,
द्वारा भागीदार—श्री हरमीत सिंह होरा,
पता—ए-1, साईं नगर,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)
 - (2) श्री हरमीत सिंह होरा,
भागीदार— मेसर्स डॉलफिन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स,
निवासी—होटल सेलिब्रेशन,
स्टेशन रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री पारसमणी चन्द्राकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शुभम पाण्डे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“डॉलफिन जेवेल ओ”, डूमरतराई, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA060718000482

आदेश

(दिनांक—21 / 08 / 2024)

आवेदक डॉ. शरद अवस्थी, पिता—श्री जगन्नाथ अवस्थी, निवासी—26 / 299, मुकुट नगर, जिला—रायगढ़ (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् 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। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा ग्राम—डूमरतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.) में “डॉलफिन जेवेल ओ” के नाम से मल्टीस्टोरी बिल्डिंग का निर्माण किया जा रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “डॉलफिन जेवेल ओ” में फ्लैट बुक करवाया गया था एवं उक्त फ्लैट के पेटे में दिनांक 23.08.2012 को रूपये 3,00,000/- का बयाना राशि

अनावेदकगण को भुगतान कर इकरारनामा निष्पादित किया गया है। प्रश्नाधीन फ्लैट का क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट है एवं फ्लैट की कीमत रूपये 46,00,000/- निर्धारित की गई थी। आवेदक द्वारा नगद एवं चेक के माध्यम से रूपये 14,00,000/- का भुगतान अनावेदकगण किया जा चुका है, जिसकी समस्त पावती अनावेदकगण द्वारा आवेदक को दी गई है। अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2012 से आज दिनांक मल्टीस्टोरी बिल्डिंग का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से भुगतान की गई राशि मय ब्याज एवं क्षतिपूर्ति के साथ वापस करने हेतु मांग की गई है, जिस पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक के साथ कई दिनों तक टालमटोल किया गया। अक्टूबर एवं दिसम्बर, 2023 को अनावेदकगण द्वारा रूपये 8,50,000/- का भुगतान आवेदक को प्रदान किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा शेष राशि का भुगतान आज दिनांक नहीं किया गया है। उक्त संबंध में आवेदक द्वारा कई बार अनावेदकगण से निवेदन किया जा चुका है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है। आवेदक द्वारा वर्ष 2012 से 2016 तक विभिन्न दिनांकों को अनावेदकगण को भुगतान किया गया है। परन्तु अनावेदकगण विगत वर्षों में फ्लैट का निर्माण करने में असफल रहे हैं। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 14,00,000/- में से अनावेदकगण द्वारा वापस की गई राशि रूपये 8,50,000/- को समायोजित करने के पश्चात् शेष राशि रूपये 5,50,000/- पर 18 प्रतिशत मय ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 2,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने का अनुतोष चाहा 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 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 लेख किया गया है कि आवेदक के साथ 4बी.एच.के. फ्लैट की विक्रय के लिये अनावेदकगण द्वारा एक अनुबंध किया गया था, जिसमें प्रतिफल की राशि रूपये 46,00,000/- तय की गई थी। अनुबंध में यह उल्लेख है कि उक्त फ्लैट की क्रय करने के संबंध में उभय पक्ष के मध्य भुगतान अनुसूची को इस आशय से अंतिम रूप दिया गया है कि प्रारंभ में बुकिंग राशि के रूप में रूपये 3,00,000/- की राशि का भुगतान किया जाना था। उसके पश्चात् आवेदक को 30 महीने की अवधि के लिये प्रति माह रूपये 50,000/- की किश्त का भुगतान करना था, इसके पश्चात् आवेदक को संपूर्ण शेष प्रतिफल राशि का भुगतान 31वें महीने में करना था। अनुबंध का एक विशेष प्रावधान है कि यदि इ.एम.आई के भुगतान में कोई चूक

होती है, तो आवेदक अनावेदकगण को प्रतिमाह 1.5 की दर से ब्याज का भुगतान करने में सक्षम होगा। उपरोक्त के अतिरिक्त एक शर्त यह भी था कि यदि आबंटनकर्ता बुकिंग रद्द कर देता है, तो उस स्थिति में आबंटिती द्वारा जमा किया गया राशि 50 प्रतिशत कटौती के पश्चात् प्रमोटर द्वारा वापस कर दिया जायेगा। बशर्त कि आवेदक द्वारा अपने देय किशतों का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके संबंध में अनावेदकगण द्वारा समय पर भुगतान के लिये बार-बार अनुरोध किया गया है। समझौतों की शर्तों के अनुसार किशतों का भुगतान करने में विफल रहा है।

अनावेदकगण का कथन है कि वर्तमान प्रकरण में यह तथ्य है कि आवेदक के पास कुल मिलाकर रूपये 11,50,000/- अनावेदकगण को भुगतान किया गया, जिसमें से रूपये 8,50,000/- पूर्व ही आवेदक को वापस कर दी गई है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि रूपये 3,00,000/- की शेष राशि को ब्याज के हिस्से में समायोजित कर दिया गया है, जो आवेदक द्वारा अनावेदकगण को किशत के भुगतान में विलंब के कारण देय था, इस प्रकार ऐसी परिस्थितियों में तत्काल शिकायत एक झूठी के अतिरिक्त कुछ नहीं है। अनावेदकगण को परेशान करने के लिये आवेदक द्वारा दावा किया जा रहा है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा अपनी शिकायत के साथ-साथ जमा राशि और अनावेदकगण द्वारा प्राप्त की गई रसीदें भी संलग्न की है। उक्त रसीदें केवल राशि और चेक संख्या दर्शाती है, जो स्पष्ट रूप से इस तथ्य को स्थापित करेगी कि आवेदक द्वारा दिनांक 10.01.2013 तक उभय पक्ष के मध्य सहमत किशत के लिये भुगतान किया गया है। उसके पश्चात् आवेदक द्वारा वर्ष 2015 में भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा कार्यों के अनुसार ऐसा प्रतीत होता है कि वह संपत्ति क्रय करने के बारे में कभी भी आश्वस्त नहीं था, इसलिये मासिक भुगतान करने में विलंब हुआ है। अनुबंध की शर्तों के अनुसार किशत का भुगतान प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा अंतिम भुगतान दिनांक 27.07.2016 को किया गया है। बल्कि रसीद संख्या 3666, 3637, 3837, 3844 एवं 3869 में कोई टोकन नंबर नहीं दर्शाया गया है, तो यह अपने आप में इस तथ्य को साबित करता है कि अनावेदकगण को ऐसा कोई भुगतान नहीं किया गया है। जहाँ तक यह समझौते से संबंधित है, दिनांक 23.08.2012 को संबंधित पक्षों के मध्य दर्ज किया गया है। यह स्वीकार किया गया कि समझौता 2100 वर्गफीट क्षेत्रफल वाले 4बी.एच.के. प्लैट के संबंध है, जिसकी कुल प्रतिफल राशि 46,00,000/- रूपये थी। आवेदक द्वारा किये गये भुगतान से संबंधित है, इसे विशेष रूप से अस्वीकार कर दिया गया है कि आवेदक द्वारा कुल 14,00,000/- रूपये का भुगतान किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा केवल रूपये 11,50,000/- की राशि का भुगतान किया गया है, इस प्रकार आवेदक द्वारा दावा की गई राशि को बढ़ा-चढ़ाकर बताया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत से संबंध परियोजना के पूरा न होने से है, उसे अस्वीकार

किया जाता है। अनावेदकगण का कथन है कि समझौते की शर्तों के अनुसार आवेदक द्वारा अनावेदकगण को रूपये 50,000/- प्रतिमाह 30 किशतों में भुगतान करना था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये देखने से यह स्पष्ट हो जाता है कि आवेदक द्वारा स्पष्ट रूप से ऐसा नहीं किया गया है। उसके द्वारा तय समय पर दी गई किशत का भुगतान कर दिया गया और उसका भी पूरा भुगतान नहीं किया गया है। चूँकि वर्ष 2012 से बुकिंग होने के बावजूद प्रोजेक्ट पूरा नहीं हो रहा है, इसलिये ब्याज सहित पूरी राशि लौटानी होगी, इसलिये इसे अस्वीकार किया जाता है। इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा कभी भी अनावेदकगण से इसकी मांग नहीं की गई है। जहाँ तक आवेदक को वापस किये गये रूपये 8,50,000/- के भुगतान से संबंधित है, इसे स्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण का कथन है कि उक्त राशि वह राशि थी, जिसे अनावेदकगण को विलंब से भुगतान के लिये ब्याज की कटौती के पश्चात् आवेदक को वापस करना था। अनावेदकगण का कथन है कि यह एक स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण के साथ बुकिंग रद्द कर दी थी और अनावेदकगण के पास जमा की गई राशि में से 50 प्रतिशत की कटौती के बावजूद अनावेदकगण द्वारा ब्याज की कटौती के बाद ही राशि वापस करने का विकल्प चुना गया। साथ ही अनावेदकगण द्वारा आवेदक को भुगतान की जाने वाली बकाया राशि के संबंध में विषय वस्तु को इंकार किया जाता है। जहाँ तक काम रोकने से संबंधित है। बहुमंजिला इमारत का सवाल है, तो इसमें भी इस बात से इंकार किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा कभी भी समय पर किशत भुगतान नहीं किया गया है। क्योंकि आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब करने के लिये बाध्य है। आवेदक द्वारा दावा किया गया कोई भी राहत आवेदक के पक्ष में उतनी नहीं दी जायेगी, जितनी कटौती के पश्चात् देय पूरी राशि पूर्व ही दी जा चुकी है। आवेदक को भुगतान कर दिया गया और समझौते के अनुसार आवेदक को वापस देने के लिये कोई राशि शेष नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने 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 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि डॉलफिन जेवेल ओ मल्टीस्टोरी बिल्डिंग एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA060718000482 से पंजीकृत है। अनावेदकगण उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट के प्रमोटर (संप्रवर्तक) है। उनके द्वारा आवेदक से दिनांक 23.08.2012 को अनुबंध निष्पादित किया गया एवं 46 लाख रुपये लागत में 2100 वर्गफीट का फ्लैट के लिये 3 लाख रुपये अग्रिम प्राप्त किया गया, विभिन्न किशतों में अनावेदकगण द्वारा आवेदक से 14 लाख रुपये प्रतिफल प्राप्त किया गया है। प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट का निर्माण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट से निर्गमित होने की मंशा व्यक्त करते हुए, भुगतान की गई राशि अनावेदकगण से वापस प्राप्त करने की माँग की गई। अनावेदकगण द्वारा अक्टूबर एवं दिसम्बर, 2023 में आवेदक को 8,50,000/- रुपये की राशि वापस की गई, जिससे व्यथित होकर आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन भुगतान किये गये प्रतिफल की शेष राशि एवं ब्याज के लिये प्राधिकरण से अनुतोष की याचना करते हुए, आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट के भू-संपदा के संदर्भ में है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, भू-संपदा का निर्माण पूर्ण नहीं होने एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण प्रतिफल राशि वापसी के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं प्राधिकरण को आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष के मध्य भूसंपदा को लेकर इकरारनामा निष्पादित हुआ था, संप्रवर्तक द्वारा आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है। भूसंपदा का निर्माण नहीं हुआ है एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, जिससे भुगतान किये गये प्रतिफल वापसी की माँग आवेदक द्वारा की गई है अनावेदक द्वारा आवेदक से प्राप्त प्रतिफल 14 लाख रु. में से आंशिक राशि 8,50,000/- रुपये दिसम्बर, 2023 में आवेदक को वापिस प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा भुगतान किये गये शेष राशि की माँग की गई है व ब्याज राशि की माँग की गई है। चूँकि अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2023 में राशि की वापसी की गई है, अतः प्रतिफल राशि वापसी के संदर्भ में प्राप्त आवेदन घटना दिनांक से तीन वर्ष के भीतर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, अस्तु आवेदन समय सीमा के भीतर है, प्राधिकरण का यह विनिश्चय है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का कथन एवं याचना है कि प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट की लागत 46 लाख रुपये थी, 3 लाख रुपये अग्रिम दिया गया, वर्ष 2012 से 2016 के मध्य आवेदक द्वारा कुल 14 लाख रुपये का भुगतान अनावेदकगण को किया जा चुका है, किंतु अनावेदकगण फ्लैट

का निर्माण करने में असफल रहे, जिसके कारण आवेदक द्वारा शेष किश्त का भुगतान नहीं किया गया, क्योंकि निर्माण कार्य अनावेदकगण द्वारा बंद कर दिया गया था। निर्माण कार्य पूर्ण न होते देख आवेदक द्वारा भुगतान किये गये प्रतिफल की वापसी की माँग अनावेदकगण से की गई, जिस पर अनावेदकगण द्वारा 8,50,000/- रुपये वापस की गई, यह राशि दिसम्बर, 2023 में वापिस की गई। आवेदक की यह याचना है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक को शेष राशि 5,50,000/- रुपये तथा भुगतान किये गये प्रतिफल पर देय दिनांक से 18 प्रतिशत ब्याज दर पर ब्याज का भुगतान किया जाए।

अनावेदकगण का जवाब एवं कथन व तर्क है कि प्रश्नगत 4बी.एच.के. प्लैट भू-संपदा की लागत 46.00 लाख रुपये थी, अनुबंध की शर्त के अनुसार आवेदक को तीस माह की अवधि में प्रतिमाह 50 हजार रुपये की किश्त का भुगतान करना था, इसके पश्चात आवेदक को शेष संपूर्ण प्रतिफल 31 महीने में करना था, अनुबंध का एक विशिष्ट प्रावधान यह है कि ई.एम.आई के भुगतान में कोई चूक होती है, तो आवेदक अनावेदकगण को प्रतिमाह 1.5 प्रतिशत की दर से ब्याज भुगतान करने में सक्षम होगा। एक अतिरिक्त शर्त यह भी थी, यदि आबंटनकर्ता बुकिंग रद्द कर देता है, उस स्थिति में आबंटिती द्वारा जमा की गई राशि 50 प्रतिशत कटौती के पश्चात् प्रमोटर द्वारा वापिस कर दिया जाएगा। आवेदक द्वारा अपनी देय किश्तों का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके संबंध में अनावेदकगण द्वारा समय-समय पर भुगतान का अनुरोध किया गया। समझौता की शर्तों के अनुसार आवेदक किश्तों का भुगतान करने में विफल रहा है, अतः आवेदक अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है।

अनावेदकगण का यह भी कथन है कि आवेदक द्वारा 11,50,000/- रुपये का भुगतान किया गया, जिसमें से 8,50,000/- रुपये आवेदक को वापिस कर दी गई है। आवेदक द्वारा अंतिम भुगतान दिनांक 27.07.2016 को किया गया है। आवेदक द्वारा 14 लाख रुपये का भुगतान न करते हुए केवल 11,50,000/- रुपये का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के साथ बुकिंग रद्द कर दी गई और अनावेदकगण के पास जमा राशि में से 50 प्रतिशत राशि की कटौती कर शेष राशि वापस करने का विकल्प चुना गया। चूँकि आवेदक द्वारा समय पर किश्त का भुगतान नहीं किया गया, अतः कोई राशि अनावेदकगण द्वारा भुगतान करना शेष नहीं है।

यद्यपि अनावेदकगण द्वारा यह कहा गया है कि आवेदक द्वारा बुकिंग रद्द करने के कारण 50 प्रतिशत राशि वापसी का विकल्प चुनने के कारण अनावेदकगण द्वारा 8,50,000/- रुपये वापस किया गया है। अनावेदकगण द्वारा यह भी कहा गया है कि आवेदक द्वारा वर्ष 2016 से किश्त राशि का भुगतान नहीं

किया जा रहा है। अनावेदकगण यह स्थापित करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा अनुबंध की शर्तों का पालन किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार यह मान भी लिया जाये कि 11,50,000/- रुपये का भुगतान आवेदक द्वारा किया गया, उस स्थिति में 11,50,000/- की आधी राशि 5,75,000/- रुपये घटाकर देय राशि 5,75,000/- रुपये थी। अनावेदकगण द्वारा किस आधार पर 8,50,000/- रुपये आवेदक को वापिस की गई, इसका कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है, यदि अनुबंध की शर्त का पालन अनावेदकगण द्वारा कठोरतापूर्वक किया गया, उस स्थिति में 2,75,000/- रुपये का अतिरिक्त भुगतान अनावेदकगण द्वारा आवेदक को क्यों किया गया, इसका कोई कारण दर्शित नहीं किया गया। यह भी ध्यान देने योग्य है कि यदि आवेदक द्वारा किश्तों का भुगतान वर्ष 2016 से नहीं किया गया, उस स्थिति में तत्काल बुकिंग रद्द कर अनावेदकगण द्वारा आवेदक को राशि की वापसी क्यों नहीं गई? वर्ष 2023 में 8,50,000/- रुपये की राशि वापिस की गई वह भी बिना किसी आधार पर दी गई। आवेदक के इस कथन का अनावेदकगण द्वारा कोई प्रतिवाद नहीं किया गया है, कि भू-संपदा प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य बंद है, भू-संपदा प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य का बंद होने का युक्तियुक्त एवं ग्राह्य योग्य कारण भी अनावेदकगण द्वारा नहीं दर्शाया गया है, अतः अनावेदकगण का तर्क ग्राह्य किये जाने योग्य नहीं है, कि आवेदक अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखता है। इकरार अनुबंध की शर्त “यह कि विक्रेता के द्वारा 24 माह में क्रेता को लॉटरी सिस्टम के द्वारा फ्लैट एलॉट किया जायेगा। यह कि पक्ष क्रमांक 2/क्रेता के द्वारा लगातार 2 किश्तों की राशि जमा नहीं करने पर बुकिंग स्वतः निरस्त मानी जावेगी एवं विक्रेता के पास जमा राशि का 10 प्रतिशत राशि काटकर अवधि समाप्ति के पश्चात् क्रेता को लौटाई जायेगी।”

स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा अनुबंध की शर्त का पालन नहीं किया गया है। प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण नहीं किया गया है।

‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure 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 and 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 constitutes 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 भारतीय संविदा अधिनियम-1872 की धारा-23 के प्रकाश में अनावेदकगण का तर्क ग्राह्य योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि आवेदक द्वारा किश्त की राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक प्रतिफल वापसी के अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है।

सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा यह आपत्ति व्यक्त की गई कि आवेदक द्वारा मात्र 11,50,000/- रुपये की पावती प्रस्तुत की गई है और उतनी ही राशि का भुगतान किया गया है। 14.00 लाख रुपये का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा इस संबंध में कोई पुष्ट प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा 14.00 लाख रुपये का भुगतान किया गया है, किंतु 11,50,000/- रुपये भुगतान करने की पावती आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई है।

उभय पक्ष द्वारा सहमति व्यक्त की गई कि अनुबंध वर्ष 2013 में निष्पादित हुआ है, अनावेदकगण के फर्म की पावती से स्पष्ट है कि प्रथम भुगतान दिनांक 24.01.2013 का हुआ है अर्थात् इकरारनामा जनवरी, 2013 में निष्पादित हुआ है, 30 माह के भीतर 50-50 हजार रू. की किश्त का भुगतान आवेदक द्वारा किया जाना था एवं 31वें किश्त में शेष प्रतिफल का भुगतान किया जाना था, स्पष्ट है कि जून, 2014 तक निर्माण कार्य पूर्ण हो जाना था, आवेदक द्वारा वर्ष 2016 तक किश्त किया गया है एवं 11,50,000/- रुपये का भुगतान किया गया है किंतु वर्ष 2016 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाकर आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हो सका है। स्पष्ट है कि अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट निर्माण करने में असफल रहा है। अतः संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-18(1)(क) का उल्लंघन किया गया है, अस्तु अधिनियम की धारा-18(1)(क) 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।

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 प्रत्याहत 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।”

यद्यपि आवेदक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट से निर्गमित होने का आवेदन किया गया है, किंतु वर्ष 2016 जब उनके द्वारा अंतिम किश्त का भुगतान किया गया, उसके पश्चात् भू-संपदा का निर्माण नहीं होने पर प्रोजेक्ट से निर्गमित होने के लिये कोई सूचना संप्रवर्तक को नहीं दी गई, न ही अनुबंध को निरस्त किया गया। वर्ष 2016 के उपरांत अकास्मात् वर्ष 2024 में प्रोजेक्ट से निर्गमित होने के लिये प्राधिकरण के समक्ष याचना की गई एवं मय ब्याज राशि वापसी की माँग संप्रवर्तक से की गई है, जिस पर अनावेदक द्वारा 8,50,000/- रुपये वर्ष 2023 में आवेदक को वापस किया गया।

अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक भुगतान की गई प्रतिफल 11,50,000/- रुपये में वापस की गई राशि 8.50 लाख रू. को छोड़कर शेष राशि 3.00 लाख रू. अधिनियम की धारा-18 नियम-17 के अधीन वर्ष 2016 से वर्ष सितम्बर, 2024 तक मयब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदकगण, आवेदक को शेष प्रतिफल की राशि 3.00 लाख रुपये मय ब्याज 01 जनवरी, 2016 से सितम्बर, 2024 तक अर्थात् ब्याज राशि 2,52,000/- रुपये 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 अर्थात् कुल राशि 5,52,000/- रुपये 45 दिवस के भीतर अनावेदकगण द्वारा आवेदक को भुगतान करे।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष