



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00105

श्री अरूण मनोहर अंचतानी, पिता—श्री मनोहर लाल अंचतानी,
पता—जबड़ापारा रोड, गली नं.—03,
सरकंडा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

कमलाश्री टॉवर्स,
द्वारा भागीदार —श्री सिद्धार्थ गुप्ता,
पता—शिव टाकीज, पुराना हाईकोर्ट रोड,
बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—कमलाश्री इन्क्लेव, बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140618000159
आदेश
(दिनांक—05 / 12 / 2018)

आवेदक श्री अरूण मनोहर अंचतानी, पिता—श्री मनोहर लाल अंचतानी, पता—जबड़ापारा रोड, गली नं.—03, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का कथन है कि उसने जबड़ापारा, बिलासपुर स्थित “कमलाश्री इन्क्लेव” नामक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक—306 क्रय करने हेतु दिनांक 19.06.2014 को अनावेदक के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था। उक्त विक्रय अनुबंध के अनुसार अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर इसका आधिपत्य सौंपा जाना था। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा अब तक रुपये 18,75,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। किन्तु इसके बावजूद अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर उसे इसका आधिपत्य नहीं सौंपा जा रहा है। आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में हुए विलंब तथा निर्माण कार्य गुणवत्ताहीन होने के कारण उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस लौटाये जाने का अनुरोध किया 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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तोवज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके व आवेदक के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु दिनांक 19.06.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उक्त इकरारनामा के साथ संलग्न शेड्यूल बी के अनुसार आवेदक द्वारा 12 किश्तों में कुल रुपये 25,00,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जाना था। जिसके विरुद्ध आवेदक द्वारा दिनांक 03.06.2014 से दिनांक 24.11.2015 तक कुल रुपये 18,75,000/- मात्र का भुगतान अनावेदक को किया गया, जो कुल विक्रय मूल्य का 75% मात्र है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा समय पर राशि का भुगतान न करने के कारण उसे निर्माण कार्य पूर्ण न होने के संबंध में आक्षेप करने का अधिकार नहीं है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में छोटे-मोटे कार्य ही शेष थे, जिसे भी आज दिनांक तक पूर्ण कर लिया गया है। अनावेदक ने प्रस्तुत जवाब में कथन किया है कि उसके द्वारा आवेदक को शेष रकम जमा करने तथा प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री कराने हेतु सूचित करने के बावजूद आवेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। अनावेदक ने निर्माण कार्य के गुणवत्ताहीन होने के कथन का खंडन करते हुए प्रस्तुत शिकायत खारिज करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिशनर की नियुक्ति करने संबंधी अनुरोध पर अनावेदक की मौखिक सहमति से, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रगति एवं वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
1. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
 2. क्या आवेदक द्वारा, अनावेदक को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान किया गया है ? और क्या आवेदक, अनावेदक को भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है ?
 3. क्या आवेदक एवं अनावेदक अपनी ओर से किए गए विलंब हेतु ब्याज के हकदार हैं? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
 4. क्या अनावेदक ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाएँ उपलब्ध कराने एवं जांच में प्राप्त कमियों को दूर करने के लिए बाध्य है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु दिनांक 19.06.2014 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त विक्रय अनुबंध में वर्णित शर्तों के अनुसार अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 18.06.2016 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का कार्य पूर्ण कर इसका आधिपत्य आवेदक को सौंपा जाना चाहिए था। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अधिकांश कार्य पूर्ण किए जा चुके थे। केवल छोटे-मोटे कार्य कराये जाने शेष थे, जिसे भी उसके द्वारा अब पूर्ण करा लिए जाने की स्वीकारोक्ति अनावेदक ने की है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वतंत्र आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट से भी इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व फ्लैट में अभी भी कुछ कार्य शेष हैं। निष्कर्षतः इसमें कोई संशय नहीं है कि अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य देने में अब तक लगभग दो वर्ष पांच माह का विलंब किया जा चुका है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित उक्त विक्रय इकरारनामा के "शेड्युल बी" के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु, आवेदक द्वारा विभिन्न स्तरों पर पृथक-पृथक भुगतान करते हुए कुल रुपये 25,00,000/- का भुगतान अनावेदक को करना था। किन्तु आवेदक द्वारा इकरारनामा की शर्तों के अनुसार निर्धारित राशि का भुगतान न करते हुए, दिनांक 24.11.2015 तक अनावेदक को, केवल रुपये 18,75,000/- का भुगतान किया गया। जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि	
दिनांक	राशि
03.06.2014	21,000/-
19.06.2014	6,04,000/-
01.09.2014	1,25,000/-
09.01.2015	1,75,000/-
24.02.2015	1,75,000/-
28.04.2015	1,75,000/-
20.07.2015	1,75,000/-
28.08.2015	1,75,000/-
24.11.2015	2,50,000/-
कुल	18,75,000/-

उपरोक्त विवरण से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा इकरारनामा के अनुसार भुगतान की जाने वाली कुल राशि रुपये 25,00,000/- के स्थान पर अनावेदक को अब तक रुपये 18,75,000/- मात्र का भुगतान किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा, आवेदक को शेष राशि के भुगतान करने हेतु सूचित करने के बावजूद आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान में चूक की है।

8. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 व 2 में की गई व्याख्याओं से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रकरण में न केवल अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है, अपितु आवेदक द्वारा भी, अनावेदक को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान में चूक की गई है। अधिनियम की धारा 11 के अनुसार जहाँ प्रमोटर विक्रय इकरार के अनुरूप सभी कृत्यों हेतु आबंटिती के प्रति उत्तरदायी है, वहीं आबंटिती भी अधिनियम की धारा 19 के तहत विक्रय इकरार के अनुसार निर्धारित समय पर भुगतान हेतु प्रमोटर के प्रति उत्तरदायी है। चूँकि प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक द्वारा भी अनावेदक को निर्धारित समय में नियत राशि के भुगतान में चूक की गई है। अतः आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत (Withdraw) होकर संपूर्ण राशि वापस करने संबंधी मांग न्यायसंगत नहीं है। इसलिए आवेदक, अनावेदक को भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
9. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 के संबंध में विचारणीय बिन्दु क्रमांक 1 में की गई उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि विक्रय अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट को दिनांक 18.06.2016 तक पूर्ण कर आवेदक को सौंपा जाना था। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब तथा रेरा द्वारा जांच हेतु नियुक्त स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से भी यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लिफ्ट इन्सटालेशन, रंग रोगन, टैरेस के अंतिम कोट की फ्लोरिंग व फिनिशिंग सहित कुछ कार्य अब भी शेष हैं। अनावेदक द्वारा अपने तर्क में भी यह कथन किया गया है कि आवेदक के द्वारा शेष राशि का भुगतान करते ही उसके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट में शेष फिनिशिंग कार्यों को शीघ्रता से पूर्ण करते हुए तत्काल इसका आधिपत्य आवेदक को सौंप दिया जावेगा। निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट को पूर्ण करने में लगभग दो वर्ष पांच माह का विलंब किया गया है। अतः आवेदक, अनावेदक से उक्त विलंबित अवधि हेतु अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार ब्याज का हकदार है।
10. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.11.2018 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.70\% + 2\% = 10.70\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 18,75,000/- मात्र (अक्षरी राशि-रुपये अट्ठारह लाख पचहत्तर हजार मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 4,84,844/- (अक्षरी राशि-रुपये चार लाख चौरासी हजार आठ सौ चौवालीस मात्र) का हकदार है।

किन्तु प्रकरण में यह भी प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा भी प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार, अनावेदक को निर्धारित समय में

भुगतान में चूक की गई है। अतः अनावेदक भी, आवेदक से उसके द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 6,25,000/- पर उपरोक्त समान ब्याज दर से समान विलंबित अवधि हेतु रुपये 1,61,614/- (अक्षरी राशि-रुपये एक लाख इकसठ हजार छह सौ चौदह मात्र) का हकदार है।

11. आवेदक एवं अनावेदक द्वारा परस्पर भुगतान की जाने वाली उपरोक्त ब्याज राशि का समायोजन करने पर वस्तुस्थिति निम्नानुसार है :-

1. अनावेदक द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की राशि	4,84,844
2. आवेदक द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की राशि	(-) 1,61,614
अनावेदक द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की शुद्ध राशि	3,23,230

ब्याज राशि के उपरोक्त रीति से समायोजन उपरांत अनावेदक, आवेदक को रुपये 3,23,230/- के ब्याज भुगतान हेतु उत्तरदायी है।

12. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 के संबंध में आवेदक का तर्क है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रास्पेक्ट्स/ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं का विकास नहीं किया है और न ही इसमें वर्णित सभी सुविधाएँ उपलब्ध कराई हैं। आवेदक का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट में अनावेदक द्वारा प्रयुक्त सामग्री एवं निर्माण की गुणवत्ता स्तरीय नहीं है। अनावेदक ने आवेदक के उक्त कथन का खंडन किया है। प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट नियुक्त कर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट मंगाई गई। उक्त रिपोर्ट में आर्किटेक्ट ने अनावेदक द्वारा, एल्युमिनियम फ्रेम स्लाईडिंग विन्डो व सम्पवेल उपलब्ध न कराना तथा सेनेटरी फिटिंग व रेलिंग आदि के गुणवत्ता युक्त न होना प्रतिवेदित किया है। आर्किटेक्ट ने प्रमाण स्वरूप इससे संबंधित फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किए हैं। यद्यपि आर्किटेक्ट की रिपोर्ट के संबंध में अनावेदक द्वारा सुनवाई के दौरान आपत्ति की गई, किन्तु अनावेदक की उक्त आपत्ति सारहीन एवं निराधार होने से स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है। प्रमोटर यदि ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स के माध्यम से प्लॉट/अपार्टमेंट/भवन आदि के विक्रय का ऑफर करते हैं, तो निश्चित तौर पर क्रेता उक्त संपत्ति क्रय हेतु उसमें वर्णित सुविधाओं से आकर्षित होकर निर्णय लेता है। संभवतः केवल इन सुविधाओं के आधार पर ही क्रेता संपत्ति क्रय हेतु कुछ अतिरिक्त राशि का भार वहन करते हुए भी प्रोजेक्ट में निवेश करता है। ऐसे में यदि प्रमोटर, ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ प्रदान नहीं करता है, तो निश्चित तौर पर यह संबंधित क्रेताओं के साथ छल है। यदि ब्रोशर में मकान के अतिरिक्त ऐसी अन्य सुविधाएँ वर्णित न हो, तो संभवतः क्रेता की रुचि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अलावा किसी अन्य प्रोजेक्ट में होती या वह इस हेतु अतिरिक्त राशि का निवेश नहीं करता। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2 (ड) में यथा परिभाषित "सामान्य क्षेत्र", जो व्यक्तियों को आमंत्रित करने के लिए

जारी ब्रोशर/प्रास्पेक्टस/विज्ञापन में वर्णित हो, इसे पूरा करने के लिए प्रमोटर बाध्य है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ पूर्ण रूप से उपलब्ध कराने के संबंध में ऐसा कोई भी प्रमाण पेश नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई हैं। निष्कर्षतः प्रकरण की परिस्थितियों से यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधाएँ अब तक पूर्ण नहीं की गई है। इसी प्रकार आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रयुक्त सामग्रियों एवं निर्माण की गुणवत्ता में सुधार किया जाना आवश्यक है।

13. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदक को माह दिसम्बर-2018 तक अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में आवेदक को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की समायोजित राशि रुपये 3,23,230/- को, आवेदक द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करना सुनिश्चित करे।
3. आवेदक, विक्रय अनुबंध के अनुसार अनावेदक को शेष राशि का अविलंब भुगतान करते हुए प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री माह दिसम्बर-2018 तक करने हेतु उसे आवश्यक सहयोग करे।
4. अनावेदक ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे। साथ ही गुणवत्ता संबंधी कमियों को दूर करने के पश्चात् ही आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपे।

(नरेन्द्र कुमार अस्वाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

