छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02328**

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

अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल,
पता–ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) श्री नवीन अग्रवाल, पिता–श्री सज्जन अग्रवाल,
(2) श्री राहुल अग्रवाल, पिता–श्री सज्जन अग्रवाल,
पता–ब्रम्ह रोड, सती पारा, वार्ड क्रं.–26,
अंबिकापुर, जिला–सरगुजा (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पाम रिसार्ट'', सड्ढू, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA240218000002

आदेश
(दिनाँक–05/07/2024)

आवेदक अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स, प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल, पता–ग्राम–सड्ढू, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का यह कथन है कि आवेदक मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एवं कॉन्ट्रक्टर्स द्वारा प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल रेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्रमोटर है, जो छ.ग. रेरा में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA240218000002 के रूप में पंजीकृत है। आवेदक ''ओवरसीस पॉम रिसोर्ट'' का प्रमोटर है तथा नगर तथा ग्राम निवेश से दिनाँक 17.10.2017 को सभी आवश्यक विकास अनुमति प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में रूचि होने के कारण अपार्टमेंट क्रमांक–1 द्वितीय मंजिल, ए–ब्लॉक, कार्पेट क्षेत्र–812.8 वर्गफीट क्रय करने के लिये जी.एस.टी. सहित कुल प्रतिफल रूपये 35,10,000/– में दिनाँक 12.02.2019 को रजिस्टर्ड विक्रय अनुबंध किया गया है। अनुबंध अनुसार निर्माण दिनाँक 03.12.2020

के पूर्व करना था और इसकी सूचना अनावेदकगण को दी गई है। अनावेदकगण द्वारा रूपये 29,81,400/— का भुगतान किया गया है तथा रूपये 5,28,600/— अभी भी शेष है। आवेदक द्वारा अपार्टमेंट का पूर्ण निर्मित आधिपत्य अनुबंध के अनुसार अंतिम दिनाँक के पूर्व दिनाँक 01.12.2019 को प्रस्तुत कर दिया गया है तथा शेष भुगतान के लिये निवेदन किया गया है। अनावेदकगण आवेदक को आश्वस्त किया जाता रहा कि शेष राशि का भुगतान जल्द ही कर दिया जायेगा। अनावेदकगण के आश्वासन पर आवेदक प्रतीक्षा करता रहा तथा आज दिनाँक तक फ्लैट को रोका गया है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—19 का उल्लंघन किया गया है। क्योंकि वह भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान करने में असफल रहा है तथा विलंबित भुगतान के लिये ब्याज राशि भी देने का उत्तरदायी है। अनावेदकगण द्वारा अंतिम भुगतान रूपये 16,50,000/— दिनाँक 20.03.2020 को किया गया है तथा इसके पश्चात् कोई भुगतान नहीं किया गया है। अपार्टमेंट का निर्माण दिसम्बर, 2019 में पूर्ण हो गया है। अनावेदकगण के अनुरोध पर आवेदक केनरा बैंक तथा अनावेदक क्रमांक—01 के साथ प्रश्नाधीन फ्लैट के लिये दिनाँक 05.03.2019 को त्रिपक्षीय समझौता किया गया है। समझौता अनुसार अनावेदकगण को समय में किश्तों का भुगतान करना था। फरवरी, 2019 से मार्च, 2020 के मध्य में अनावेदकगण पंजीयन शुल्क, स्टाम्प शुल्क, मासिक ऋण का किश्त का भुगतान करने में असफल रहा है और आवेदक से उसकी मासिक किश्त बैंक को देने तथा अन्य शुल्कों को देने हेतु निवेदन किया गया है। अनावेदक क्रमांक—01 के दायित्व या त्रुटि के लिये आवेदक कुल रूपये 5,57,671/— का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनाँक 03.09.2022 एवं 07.01.2023 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि अनावेदक क्रमांक—01 दिनाँक 01.12.2019 से आदेश दिनाँक तक रूपये 5,28,600/— का 18 प्रतिशत ब्याज सहित भुगतान करे तथा अनावेदकगण प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करे। अनावेदक क्रमांक—1 बैंक, रजिस्ट्री शुल्क, स्टाम्प शुल्क इत्यादि के लिये भुगतान दिनाँक से आज दिनाँक तक रूपये 5,57,671/— का 18 प्रतिशत ब्याज सहित भुगतान करे। आवेदक द्वारा विधिक शुल्क रूपये 1,00,000/— दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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। प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण की अनुपस्थित होने के कारण नोटिस को समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया गया। अनावेदकगण को समुचित अवसर एवं पर्याप्त अवसर प्रदान करने उपरांत भी

अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने व पश्चातवर्ती पेशी तिथियों में अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. आवेदक के आवेदन पर अनावेदक को नोटिस जारी कर पक्ष प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गई, अनावेदक को ज्ञात पते पर नोटिस तामिल नहीं होने पर समाचार पत्र में प्रकाशन के द्वारा सूचना दी गई साथ ही अनावेदक को रजिस्टर्ड ए.डी. के माध्यम से नोटिस जारी किया गया, दिनाँक 10.06.2024 को प्राधिकरण द्वारा अन्य कोई विकल्प नहीं रहने पर अनावेदक के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4. प्रकरण में आवेदक पक्ष का तर्क श्रवण किया गया।

5. आवेदक के आवेदन के अध्ययन, दस्तावेजों का अवलोकन एवं 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 का 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?

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक मेसर्स अग्रवाल कंस्ट्रक्शन एंड कांट्रेक्टर, द्वारा–प्रोपराईटर श्री आकाश अग्रवाल एक संप्रवर्तक है, जिसके द्वारा भू–संपदा परियोजना ओव्हर सीस पॉम रिसोर्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत पंजीयन क्रमांक–PCGRERA240218000002 करवाते हुए विकसित किया गया है, उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में अनावेदक को अपार्टमेंट क्रमांक–01 द्वितीय मंजिल ए–ब्लॉक कारपेट 812.8 वर्गफीट प्रतिफल 35,10,000/– रूपये में विक्रय करने हेतु दिनाँक 12.02.2019 को आवेदक द्वारा अनुबंध किया गया है तथा 29,81,400/– रूपये प्रतिफल प्राप्त किया गया है। अनुबंध अनुसार दिनाँक 01.12.2019 को आवेदक द्वारा अनावेदकगण को आधिपत्य प्रदान किया जाना था। आवेदक के कथनानुसार अनावेदकगण द्वारा प्रतिफल की शेष राशि 5,28,600/– रूपये आवेदक को प्रदान नहीं की गई है और आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया है, जबकि आवेदक द्वारा फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है। आवेदक द्वारा अनुरोध किये जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा शेष प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने पर आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक संप्रवर्तक है, अनावेदकगण प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट में आबंटिती है, दोनों के मध्य प्रतिफल अदायगी के संबंध में समस्या है, जिसके निराकरण हेतु आवेदक द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** भू–संपदा प्रोजेक्ट में भू–संपदा का आधिपत्य लेने हेतु उभय पक्ष के मध्य रजिस्टर्ड अनुबंध दिनाँक 12.02.2019 को हुआ, अनावेदक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान 29,81,400/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक के कथानुसार 5,28,600/– रूपये प्रतिफल का भुगतान शेष है, जिसके कारण अनुबंध अनुसार आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार न तो अनावेदकगण द्वारा प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान किया जा रहा है और न ही आधिपत्य प्राप्त किया जा रहा है, जबकि आवेदक द्वारा फ्लैट का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है। स्पष्ट है कि प्रकरण में परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है एवं जीवित है, जिससे प्रस्तुत परिवाद के लिए काल सीमा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत परिवाद भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के प्रावधान के अनुसार एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन कालसीमा के भीतर है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक के कथानुसार प्रश्नगत भू–संपदा फ्लैट क्रमांक–01, द्वितीय मंजिल ब्लॉक–ए, कारपेट एरिया 812.8 वर्गफीट का कुल प्रतिफल अनुबंध अनुसार 35,10,000/– रूपये निर्धारित है, जिसमें से 29,81,400/– रूपये का भुगतान अनावेदकगण द्वारा किया जा चुका है, 5,28,600/– रूपये का भुगतान अभी भी लंबित है। फ्लैट का निर्माण आवेदक द्वारा पूर्ण कर लिया गया है। दिनाँक 01.12.2019 को आधिपत्य प्रदान कर देना था, किंतु शेष प्रतिफल के भुगतान न किये जाने के कारण आधिपत्य प्रदान करने में उत्सुक होने के उपरांत भी आवेदक असमर्थ है। अनावेदकगण द्वारा अंतिम भुगतान दिनाँक 20.03.2020 को किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–19(06) एवं 19(07) के अनुसार अनावेदकगण, आवेदक को मय ब्याज प्रतिफल की शेष राशि भुगतान करने के लिये दायीं है।

आवेदक के तर्क, आवेदन के तथ्य के अवलोकन से स्पष्ट है कि संप्रवर्तक आवेदक विक्रय करार के निबर्धन को पूरा करने में तत्पर है, उसके द्वारा अपार्टमेंट तैयार कर लिया गया है एवं आधिपत्य प्रदान करने में उत्सुक है, किंतु अनावेदकगण द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा का शेष प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है; अतः अनावेदकगण द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम,

2016 की धारा–19(6) का उल्लंघन किया गया है, अतः प्रतिफल की शेष राशि पर मार्च, 2020 से आवेदक भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के अधीन ब्याज भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 एवं नियम–17 के अंतर्गत प्राप्त करने का अधिकारी है।

प्राधिकरण द्वारा सूक्ष्मतापूर्वक विक्रय अनुबंध का अवलोकन किया गया है, जिसमें Terms की कंडिका–1.2 में अपार्टमेंट का मूल्य 31,33,929/– रूपये उल्लेख किया गया है, 3,76,071/– रूपये जी.एस.टी. का उल्लेख है, ओव्हर ऑल प्राईज 35,10,000/– रूपये का उल्लेख है। आवेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा 29,81,400/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है। प्रश्न यह उठता है कि शेष प्रतिफल कितना लंबित है, जिसका उत्तर 1,30,929/– रूपये में दिया जाएगा, क्योंकि जी.एस.टी. का भुगतान विक्रय विलेख निष्पादन के समय अनावेदकगण द्वारा एकमुश्त किया जा सकेगा, जो कि उस समय जी.एस.टी. के नियमानुसार देय राशि होगी। अतः अनावेदकगण शेष प्रतिफल 1,30,929/– रूपये पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 एवं नियम–17 के अधीन ब्याज भुगतान का दायीं है।

आवेदक द्वारा दिनाँक 01.12.2019 से बैंक रजिस्ट्री शुल्क, स्टॉम्प शुल्क के लिये भुगतान की गई राशि 5,57,671/– रूपये मय 18 प्रतिशत ब्याज भुगतान का अनुतोष चाहा गया है। चूँकि बैंक आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य त्रिपक्षीय करार हुआ है, इसलिये बैंक एवं संप्रवर्तक के मध्य भुगतान के संबंध में किसी प्रकार की व्यवस्था देने एवं निराकरण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। प्राधिकरण द्वारा मात्र आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य विवाद का निराकरण किया जा सकता है। रजिस्ट्री शुल्क, स्टॉम्प ड्यूटी के संबंध में आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष स्वीकार करने योग्य नही है, न तो रजिस्ट्री हुई है, न ही स्टॉम्प ड्यूटी लगी है, अतः उस पर राशि की माँग किया जाना एवं ब्याज की माँग किया जाना अनुतोष के रूप में स्वीकार योग्य नहीं है। यह अवश्य है कि अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त करते समय रजिस्ट्री शुल्क एवं स्टॉम्प ड्यूटी वहन किया जाएगा।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदकगण, आवेदक को शेष प्रतिफल 1,30,929/– रूपये दिनाँक 01.01.2020 से जून, 2024 अर्थात् 54 माह के लिये ब्याज 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 राशि 63,926/– रूपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

2. अनावेदकगण द्वारा 15 अगस्त, 2024 तक शेष प्रतिफल मय ब्याज राशि आवेदक को भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त नहीं करने पर प्रतिमाह 1,184/– रूपये ब्याज आवेदक को भुगतान करने के लिये दायीं होगा। यह राशि प्रतिफल (मय ब्याज) 1,94,855/– रूपये के अतिरिक्त होगा।

3. अनुबंध के अधीन आवेदक विक्रय–विलेख निष्पादित कर आधिपत्य प्राप्त करने की स्थिति में तत्समय प्रवृत्त जी.एस.टी., स्टॉम्प शुल्क, रजिस्ट्री शुल्क भुगतान के दायित्वधीन होगा।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष