



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00049

1) श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल,

2) श्री संतोष कुमार अग्रवाल

निवासी—जय भारत राईस मिल परिसर,

रेल्वे स्टेशन के पास, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

आर.सी.पी. इन्फाटेक प्रा.लि. (पूर्ववर्ती नाम—आर.पी.रियल स्टेट प्रा.लि.)

द्वारा—प्रबंध संचालक

श्री राकेश कुमार पाण्डे पिता स्व. आर.सी.पाण्डे,

निवासी—ए-5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—व्ही.आई.पी. हाईट्स, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130718000522

आदेश

(दिनांक— 31/07/2018)

आवेदकगण श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल एवं श्री संतोष कुमार अग्रवाल, निवासी—जय भारत राईस मिल परिसर, रेल्वे स्टेशन के पास, चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में पृथक से आवेदन संलग्न कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत किया गया है। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा "व्ही.आई.पी. हाईट्स", सड्डू, रायपुर में 1805 वर्गफुट का फ्लैट क्रमांक—604 क्रय करने हेतु अनावेदक को 51,000/- रुपये अग्रिम भुगतान कर फ्लैट की बुकिंग की गई थी। इस हेतु आवेदकगण द्वारा कुल 6,10,000/- रुपये का भुगतान अनावेदक को दिनांक 15.10.2012 तक करने के पश्चात् उभय पक्षों के मध्य दिनांक 08.04.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उक्त इकरारनामा के अनुसार अनावेदक द्वारा 15 माह के भीतर फ्लैट का कार्य पूर्ण कर आवेदकगण को सौंपा जाना था, किन्तु बारम्बार अनुरोध के बावजूद अनावेदक द्वारा निर्धारित अवधि में कार्य पूर्ण नहीं किया गया। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक ने इस नुकसान की भरपाई के लिए दिनांक 07.05.2016 को समझौता अनुरूप कुल राशि 30,00,000/- रुपये में फ्लैट क्रमांक—601 के विक्रय हेतु एक नवीन अनुबंध निष्पादित किया, जिसमें प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य फरवरी, 2017 तक सौंपे जाने का उल्लेख है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक ने आज तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है और



प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस तथा पाम्पलेट एवं अनुबंध में उल्लेखित अन्य सुविधाओं का विकास नहीं किया है। आवेदकगण ने विद्युत मीटर तथा मेन्टेनेन्स चार्ज हेतु अनावेदक द्वारा पृथक राशि की माँग को भी अनुचित बताकर प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री कर शीघ्र आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करते हुए उससे 6,30,000/- रुपये का ब्याज एवं रुपये 1,00,000/- की क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। अपने पक्ष के समर्थन में आवेदकगण द्वारा विक्रय इकरारनामा व राशि भुगतान की रसीद सहित अन्य दस्तावेजों की छायाप्रतियाँ प्रस्तुत की गई हैं।

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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत कर लिखित कथन किया गया है कि दिनांक 28.07.2012 को किए गए करार को आवेदकगण द्वारा दिनांक 13.04.2016 को निरस्त किए जाने के कारण उक्त करार के तहत प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। अनावेदक का कथन है कि प्रस्तुत शिकायत में आवेदकगण द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि अधिनियम के किन उपबंधों का उल्लंघन किया गया है ? इसलिए प्रस्तुत शिकायत प्रारंभिक तौर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है।
4. अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति के साथ आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन का कंडिकावार लिखित जवाब भी प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य फ्लैट क्रमांक-604 हेतु रुपये 30,86,000/- में सौदा तय हुआ था। आवेदकगण द्वारा दिनांक 28.07.2012 से दिनांक 07.11.2015 के मध्य कुल 39 माह में रुपये 21,10,000/- मात्र का भुगतान अनावेदक को किया गया, जबकि करार के अनुसार उन्हें सम्पूर्ण राशि का भुगतान 15 माह के भीतर करना था। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा उक्त फ्लैट की शेष राशि जमा कर इसकी रजिस्ट्री हेतु निरंतर आवेदकगण पर दबाव बनाया गया, किन्तु आवेदकगण के पास विक्रय मूल्य की शेष राशि न होने के कारण उन्होंने उक्त फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं कराई। अनावेदक का यह भी कथन है कि आवेदकगण के पास रकम की व्यवस्था होने पर 15 माह के भीतर उसका भुगतान कर वे फ्लैट के कब्जे की माँग करते, जो उन्होंने नहीं किया। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा अपनी असमर्थता को छिपाने के दुराशय से अनावेदक पर झूठा दोषारोपण किया गया है। अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में यह कथन किया है कि अनावेदक के द्वारा फ्लैट की बकाया रकम के पूर्ण भुगतान तथा इसका कब्जा प्राप्त करने का बार-बार दवाब डालने पर आवेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-604 के सौदे को ही निरस्त कर दिया। इसके पश्चात् आवेदिका क्रमांक-1 श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल ने दिनांक 13.04.2016

को फ्लैट क्रमांक-601 को 30 लाख रुपये में कय करने का सौदा किया, जिसके अनुसार उन्हें फरवरी, 2017 में आधिपत्य दिया जाना था। अनावेदक का कथन है कि यदि आवेदकगण अनावेदक के कार्य से असंतुष्ट होते और उसके द्वारा करार का पालन नहीं किया गया होता, तो आवेदकगण सौदा निरस्त कर नया सौदा नहीं करते। अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में यह उल्लेखित किया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-601 का निर्माण नियत समय पर लगभग पूर्ण हो चुका था। आवेदिका क्रमांक-1 द्वारा प्रतिमाह देय रखरखाव खर्च एवं केपिटल फंड की राशि जमा नहीं की गई। अनावेदक द्वारा आवेदिका क्रमांक-1 से उक्त राशि जमा कर विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु निरंतर अनुरोध करने पर भी उनके द्वारा आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा कभी भी फ्लैट का आधिपत्य देने से इंकार नहीं किया गया है। अपितु आवेदिका क्रमांक-1 द्वारा ही प्रतिमाह रखरखाव का खर्च देने से बचने तथा प्रश्नाधीन फ्लैट का कोई किरायेदार उपलब्ध न होने के कारण आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया। अनावेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि आवेदिका क्रमांक-1 प्रश्नाधीन फ्लैट में दरवाजे तथा बाथरूम फिटिंग्स को अपनी इच्छानुसार लगाये जाने का कथन कर उक्त कार्य को कई माह से रोककर रखी हुई हैं और अब इसे ही आधार बनाकर शिकायत प्रस्तुत की हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदिका क्रमांक-1 व उसके मध्य निष्पादित अनुबंध विलेख में क्लब हाउस के संबंध में कोई करार नहीं है। क्लब हाउस का काम तेजी से चल रहा है, जो प्रोजेक्ट के साथ-साथ पूर्ण कर दिया जायेगा। अनावेदक ने विद्युत मीटर लगाकर देने का कोई करार नहीं होने तथा इस हेतु देय राशि का भुगतान स्वयं आवेदिका क्रमांक-1 द्वारा किये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में एक सप्ताह के भीतर अन्य फ्लैट्स के अनुसार दरवाजा व बाथरूम फिटिंग्स लगाकर आवेदिका क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन फ्लैट देने हेतु तत्पर होने का कथन किया है। अनावेदक ने आवेदिका क्रमांक-1 को क्षतिपूर्ति का हकदार न होने तथा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करते हुए आवेदिका क्रमांक-1 से विगत 15 माह का रखरखाव खर्च एवं अन्य दायित्वों हेतु देय राशि उपलब्ध कराने का अनुरोध किया है।

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 के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार योग्य है ?
2. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट, अनुबंध में वर्णित समयावधि फरवरी, 2017 तक अनावेदक/प्रमोटर द्वारा पूर्ण कर लिया गया था ? यदि नहीं तो क्या क्रेता समुचित ब्याज का हकदार है ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?

Guru,

3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित क्लब हाउस का निर्माण अनावेदक/प्रमोटर द्वारा किया जा चुका है ? क्या ब्रोशर में वर्णित क्लब हाउस व अन्य समस्त सुविधाएँ प्रदान करने हेतु प्रमोटर बाध्य है ?
4. क्या आवेदकगण प्रश्नाधीन फ्लैट में विद्युत मीटर हेतु देय राशि के लिए उत्तरदायी हैं ?
5. क्या अनावेदक विगत 15 माह (फरवरी, 2017 से अब तक) का रखरखाव खर्च आवेदकगण से प्राप्त करने का हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में अनावेदक का तर्क है कि दिनांक 28.07.2012 को किये गये करार को आवेदकगण द्वारा दिनांक 13.04.2016 को निरस्त किये जाने तथा अनावेदक द्वारा अधिनियम के किन प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है ? सम्पूर्ण शिकायत में यह स्पष्ट न बताये जाने के कारण प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य दिनांक 08.04.2013 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 07.05.2016 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा के फलस्वरूप निष्प्रभावी है। किन्तु उभय पक्षों के मध्य उक्त पश्चात्वर्ती विक्रय इकरारनामा के आधार पर प्रस्तुत वाद सुनवाई योग्य है। आवेदकगण द्वारा अपने आवेदन में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का कब्जा उक्त इकरारनामा में वर्णित समयावधि फरवरी, 2017 तक उन्हें नहीं सौंपा गया है। अतः अनावेदक का यह कथन उचित नहीं है कि आवेदकगण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन के संबंध में स्पष्ट कथन के अभाव में प्रकरण सुनवाई योग्य नहीं है। निष्कर्षतः अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति विधिसम्मत न होने से अस्वीकार की जाती है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 07 मई, 2016 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा में यह स्पष्ट उल्लेख है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य फरवरी, 2017 तक आवेदिका क्रमांक-1 को सौंपा जावेगा, जिसे अनावेदक ने भी अपने लिखित जवाब की कंडिका-10 में स्वयं स्वीकार किया है। अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में यह भी स्वीकार किया है कि वह एक सप्ताह में अन्य फ्लैट के अनुसार ही दरवाजा एवं बाथरूम फिटिंग्स लगाकर आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट देने के लिए तैयार है। अनावेदक की उक्त स्वीकारोक्ति से यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि फरवरी, 2017 तक पूर्ण नहीं था और वर्तमान में ऑनगोईंग है। प्रकरण में अनावेदक प्राधिकरण के समक्ष यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण में विलंब आवेदकगणों के द्वारा अपनी इच्छानुसार दरवाजे व बाथ फिटिंग्स लगाये जाने की मंशा के कारण हुआ है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन फ्लैट अनुबंध में वर्णित समयावधि फरवरी, 2017 तक पूर्ण नहीं किया गया था। अतः आवेदकगण अधिनियम की धारा 18 के तहत ब्याज राशि के हकदार हैं।
8. 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 1 वर्ष

Gwen

4 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.07.2018 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.35% + 2% =10.35% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण उनके अनुसार भुगतान की गई कुल राशि 30,00,000/- मात्र (अक्षरी राशि—रूपये तीस लाख मात्र) पर उक्त दर से 16 माह के लिए ब्याज राशि कुल 4,14,000/- (अक्षरी राशि— रूपये चार लाख चौदह हजार मात्र) के हकदार हैं।

9. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 के संबंध में आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर/पाम्पलेट के अनुसार क्लब हाउस का विकास नहीं किया गया है। अतः क्लब हाउस के बिना प्रश्नाधीन परियोजना अपूर्ण मानी जावेगी। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत लिखित जवाब की कंडिका-15 में लेख है कि "प्रोजेक्ट के पूरा होने के साथ ही क्लब हाउस का निर्माण पूर्ण होगा, जो निर्माणाधीन है। आवेदिका को क्लब हाउस प्रोजेक्ट के पूरा होने के पूर्व प्रदान करने का कोई करार नहीं है। क्लब हाउस का काम भी तेजी से चल रहा है, जो परियोजना के साथ-साथ पूर्ण कर दिया जावेगा।" अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब की उक्त कंडिका यह प्रमाणित करती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक को अपार्टमेंट के साथ-साथ प्रोजेक्ट हेतु ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ भी निर्धारित समय-सीमा के भीतर ही विकसित करना चाहिए। प्रमोटर द्वारा विक्रय किये गये भवन/अपार्टमेंट का निर्माण समय पर कर प्रोजेक्ट की अन्य सुविधाओं के विकास हेतु अनावश्यक विलंब किया जाना विधिसम्मत नहीं है। प्रमोटर को सामान्यतः इस सिद्धांत का पालन करना चाहिए कि क्रेता को भवन/अपार्टमेंट का आधिपत्य प्राप्त होने के तिथि से ही ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ भी प्राप्त हो। अनावेदक 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 भी आकर्षित होकर निर्णय लेता है। संभवतः कई बार 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 रूचि 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 (ढ) में यथा परिभाषित "सामान्य क्षेत्र", जो व्यक्तियों को आमंत्रित करने के लिए जारी ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स/विज्ञापन में वर्णित हो, इसे पूरा करने के लिए प्रमोटर बाध्य है।

10. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 के संबंध में आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा विद्युत मीटर हेतु अलग राशि की मांग की जा रही है, जिसका उल्लेख अनावेदक ने पूर्व व पश्चात्वर्ती अनुबंध में कहीं नहीं किया है। उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट के

Gwen

संबंध में दिनांक 07.05.2016 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विद्युत मीटर हेतु अनावेदक द्वारा उक्त राशि भुगतान किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी परिस्थितियों में निश्चित तौर पर आवेदकगण विद्युत मीटर हेतु देय नियत राशि के भुगतान हेतु उत्तरदायी हैं।

11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5** के संबंध में आवेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य न दिये जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा विगत 15 माह के रखरखाव खर्च की मांग आवेदकगण से की जा रही है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सुरक्षा हेतु गार्ड सहित रखरखाव संबंधी अन्य व्यय किये जा रहे हैं। इसलिए आवेदकगण फरवरी, 2017 से अब तक नियत रखरखाव खर्च के भुगतान हेतु उत्तरदायी है। प्रकरण में यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण अनावेदक द्वारा अब तक पूर्ण नहीं किया गया है और न ही इसकी रजिस्ट्री कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदकगण को सौंपा गया है। ऐसी परिस्थितियों में अनावेदक विगत 15 माह का रखरखाव खर्च आवेदकगण से प्राप्त करने का हकदार नहीं है। सामान्य सिद्धांत के अनुसार किसी प्रोजेक्ट में क्रेता को उसके द्वारा क्रय किये गये भवन/अपार्टमेंट का विधिवत् आधिपत्य जब तक नहीं सौंपा जाता है, तब तक क्रेता उसके रखरखाव खर्च हेतु उत्तरदायी नहीं है। किसी भी प्रोजेक्ट के विकास व उसके निर्माण प्रक्रिया के दौरान उसके रखरखाव का समस्त दायित्व संबंधित प्रमोटर का है। निष्कर्षतः अनावेदक, आवेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपने की तिथि से ही नियमानुसार रखरखाव खर्च प्राप्त करने का हकदार है।
12. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक/प्रमोटर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु क्लब हाउस सहित ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ शीघ्र पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक द्वारा आवेदकगण को उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर संगणित ब्याज की कुल राशि 4,14,000/- (अक्षरी राशि- रुपये चार लाख चौदह हजार मात्र) का भुगतान दिनांक 30.09.2018 तक सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर इसका विधिवत् आधिपत्य दो माह के भीतर आवेदकगण को सौंपना सुनिश्चित करे।
 4. प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु विद्युत मीटर कनेक्शन के लिए आवश्यक राशि का भुगतान आवेदकगण द्वारा किया जावे।

(राजीव कुमार टम्टा)

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



(विवेक ढाँड)

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर