



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-REA-2025-02635

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स नेक्सस देवकॉन प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री तरुण मारवाह,
निवासी—बी-38, पानी टंकी के सामने,
न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्री राजीव सोनी, पिता—श्री किशन लाल सोनी,
निवासी—सात बहनिया मंदिर, सुनार पारा,
पुरानी बस्ती, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सौरभ चौधरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन सेन्ड्स”, खम्हारडीह, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291218000884

आदेश

(दिनांक—23 / 04 / 2025)

आवेदक मेसर्स नेक्सस देवकॉन प्रा.लि.,द्वारा—डायरेक्टर श्री तरुण मारवाह, निवासी— बी-38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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 अनावेदक द्वारा प्लैट क्रय करने के लिये अनावेदक से संपर्क किया गया था तथा ब्रोशर एवं भुगतान के संपूर्ण शर्तों से अवगत होने के पश्चात् अनावेदक को 4 बी.एच.के. अपार्टमेंट बी-204 आबंटित किया गया है। पक्षकारों द्वारा दिनांक 07.07.2017 के विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। भुगतान के शर्तों हेतु अनावेदक द्वारा किये गये वचनों पर विक्रय अनुबंध में समाहित स्वीकृत शर्तों के अनुसार उक्त इकाई कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 60,64,000/- तथा आधिपत्य के लिये विक्रय अनुबंध दिनांक से अनुरक्षण प्रभार के लिये प्रभावी

दर सहित अनावेदक को आबंटित की गई थी। अनुबंध की शर्तों के अनुसार अनावेदक से पंजीयन तथा आधिपत्य के समय संपूर्ण विक्रय प्रतिफल भुगतान करने की अपेक्षा थी। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक रूपये 35 लाख प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को आश्वस्त किया गया कि जब कभी आवेदक द्वारा मांग की जावेगी, वह शेष राशि का भुगतान कर देगा, ऐसे आश्वासन पर आधारित होकर आवेदक द्वारा उक्त फ्लैट को वचनबद्ध सभी सुविधाओं, स्थिटीकरण तथा साज-सज्जा के साथ पूर्ण कर दिया गया है और उक्त इकाई आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। आश्चर्यजनक रूप से आवेदक द्वारा शेष राशि के लिये मांग उठाया गया, तो अनावेदक द्वारा मिथ्या आश्वासन दिया गया कि वह थोड़े समय में सभी बकाया का भुगतान कर देगा। आवेदक द्वारा बकाया राशि रूपये 25,64,000/- के अतिरिक्त बकाया दिनांक से 18 प्रतिशत की दर से रूपये 32,30,640/-रूपये ब्याज + पार्किंग/शोधन निधि/विद्युत प्रभार कुल रूपये 3,15,000/- + वर्ष 2017 से 2024 तक रूपये 5,200/- प्रतिवर्ष की दर से 7 वर्षों के लिये संपत्ति कर रूपये 36,400/-, कुल रूपये 61,46,040/- की मांग नोटिस प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर भुगतान करने के लिये लगातार किया गया है। मांग नोटिस प्रेषित करने के पश्चात् आवेदक द्वारा पुनः अंतिम माँग नोटिस तथा विक्रय अनुबंध का समाहित पत्र भी अनावेदक को प्रेषित किया गया है, जिसमें स्पष्ट शब्दों में कथन किया गया है कि यदि आबंटिती/अनावेदक/क्रेता शेष राशि का भुगतान करने में असफल होता है, तो आवेदक विक्रय अनुबंध को समाप्त कर देगा। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रेषित मांग नोटिस के अनुसरण में आबंटिती से कोई जबाब के लिये लंबे समय तक प्रतीक्षा किया गया। चूँकि आवेदक द्वारा कोई जवाब प्रदान नहीं किया गया, इसलिये उसने अनुबंध के समाप्ति खण्ड का सहारा लिया और अंतिम रूप से विक्रय अनुबंध को समाप्त कर दिया गया था ती उसने राशि जब्त करने के पश्चात् शेष राशि आवेदक के कार्यालय से संग्रहित करने का निवेदन किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 अनुसार आबंटिती अनुबंध के शर्तों के अनुसार भुगतान करने के दायित्व के अधीन है। अनावेदक बार-बार मांगों के बावजूद आवेदक को भुगतान करने में असफल हुआ है। अनावेदक की तरफ से पूरी तरह अनुचित है कि भू-संपदा इकाई क्रय करने के लिये प्रारंभ में थोड़ी राशि का भुगतान करता है, उसके पश्चात् भुगतान को रोककर अनावेदक को भारी नुकसान कार्य करता है। इन सभी आर्थिक तंगी के बावजूद अनावेदक द्वारा अपने वचन का पालन किया गया है और फ्लैट को समय के साथ अच्छे से पूर्ण किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से शेष राशि का भुगतान करने के लिये निवेदन करता है, जिससे पंजीयन तथा आधिपत्य सौंपने का कृत्य विधिनुसार किया जा सके। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि विक्रय प्रतिफल की राशि भुगतान करने में विलंब के लिये विक्रय प्रतिफल की राशि दिनांक 07.07.2017 से संपूर्ण प्रतिफल राशि भुगतान किये जाने तक ब्याज सहित

प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। विक्रय प्रतिफल भुगतान करने में विलंब के कारण प्रतिकर तथा नुकसानी के रूप में प्रोजेक्ट की लागत का 10 प्रतिशत की दर भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक को बुकिंग राशि जब्त करने तथा नुकसानी एवं प्रतिकर सहित अन्य कटौती योग्य करने की अनुमति दिये जाने का अनुरोध किया गया 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 रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. दिनांक 22.01.2025 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं। नोटिस तामिली संबंधी Post track consignment संलग्न है। दिनांक 07.02.2025 को अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं। पुनः नोटिस जारी कर रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा तामिल कराराया गया। समुचित अवसर प्रदान करने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष द्वारा पक्ष समर्थन नहीं किए जाने पर उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही दिनांक 28.02.2025 को की गई। अंतिम तर्क हेतु दिनांक 10.03.2023 को नियत किया गया। दिनांक 19.03.2025 को पुनः अवसर दिया गया। दिनांक 02.04.2025 को अंतिम तर्क श्रवण किया गया।
4. आवेदन के तथ्यों के अध्ययन, आवेदक के विद्वान अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क व दस्तावेजों के अवलोकन के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का 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 :-** आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट "गोल्डन सेंड्स" जो कि प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA291218000884 द्वारा पंजीकृत है, का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में 4 बी.एच.के. अपार्टमेंट बी-204 भू-संपदा के लिए कुल विक्रय प्रतिफल 60,64,000/- रुपये के लिए क्रय अनुबंध दिनांक 07 जुलाई, 2017 निष्पादित करते हुए एवं प्रतिफल 35,00,000/- रुपये का भुगतान करते हुए आबंटिती हैं। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध हैं। आवेदक संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा बी-204 फ्लैट का निर्माण पूर्ण हो जाने किंतु अनावेदक द्वारा शेष प्रतिफल का भुगतान आवेदक को नहीं करते हुए अनावेदक

द्वारा आधिपत्य नहीं लिए जाने से क्षुब्ध होकर अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा के पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं हुआ है एवं आधिपत्य का आदान प्रदान नहीं हुआ है, अतः अनुबंध की शर्तों के अधीन परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है, अतः आवेदन के संदर्भ में काल सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक के प्राधिकरण से याचना है कि प्रश्नगत भू-संपदा बनकर तैयार है। भू-संपदा की लागत 60,64,000/- है, 35,00,000/- रुपये का भुगतान अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः शेष प्रतिफल 25,64,000/- रुपये मय ब्याज तथा पार्किंग, शोधन निधि, विद्युत प्रभार एवं अनुरक्षण प्रभार सहित 61,46,040/- रुपये की राशि प्राधिकरण द्वारा अनावेदक से दिलाई जाए। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद की याचना खंड में शेष प्रतिफल मय ब्याज एवं क्षतिपूर्ति दिलाई जाने की याचना की गई है, जिसमें अनुरक्षण प्रभार, विद्युत प्रभार, पार्किंग, शोधन निधि इत्यादि का कोई उल्लेख नहीं है, यह मात्र तर्क के दौरान उल्लेख किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा मात्र शेष प्रतिफल के संबंध में ही विचार किया जा रहा है।

यद्यपि आवेदक द्वारा यह कथन एवं तर्क किया गया है, कि आवेदक द्वारा माँग नोटिस जारी किया गया एवं लंबे समय तक प्रतीक्षा की गई, तदुपरांत अनुबंध समाप्त किया गया। अतः अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन शेष प्रतिफल मयब्याज आवेदक को दिलाया जाए।

प्रकरण में विक्रय अनुबंध निष्पादित दिनांक 07 जुलाई, 2017 महत्वपूर्ण दस्तोवज है, उक्त अनुबंध की कंडिका-04 एवं 05 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

(4) The Purchaser has paid Rs 4,00,000/- (Rupees for Lak Only) through Cheque no. 041097 dated 07.07.2017 drawn on IDBI Bank, Raipur on account of earnest money and will pay the balance amount as stipulated in clause (4) above.

The purchaser hereby agrees to pay all the amounts payable under the terms of this agreement as and when the same become due under the opted scheme as envisaged in clause 04 of the Agreement and payable from time to time, in this respect being the essence of the agreement. In case the amount of installment is not paid within 7 days after becoming due, the purchaser shall be liable to pay the interest @18% per annum on the due amount to the Developers. Developers are not bound to give notice requiring payment and

the failure thereof shall not be pleaded as an excuse for not payment of any amount or amounts on the respective due dates: In case the installment is not received for two consecutive stages or three months whichever is earlier, the booking shall be deemed to have been cancelled and the developer reserves the right to terminate this agreement and in that case Developers will deduct 10% of the total cost of the flat towards cancellation charges. The purchaser shall only be entitled to receive back the balance amount after adjusting the cancellation charges.

(5) The Developer shall only carry out the works for which the Purchaser pays the corresponding installment & after receipt thereof. The Developer is not bound to carry out any other irrelevant work. In case of timely payment of installment as envisaged in clause (4) above the construction of flat would be completed within a period of 30 months from the date of execution of this agreement subject to the availability of cement, steel, weather and other building materials barring strikes, civil commotion or any act of God, such as earthquake, flood or any other natural calamity and restriction imposed by the Local or Sanctioning or District Authorities or other causes beyond the control of the Developer.

आवेदक द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत अनुबंध की प्रति में कहीं भी भू-संपदा के प्रतिफल के भुगतान का शेड्यूल एवं किश्त की राशि का उल्लेख नहीं है। अधिनियम की धारा-19(6) एवं 19(7) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन यथास्थिति कोई अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाए, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा।

(7) आबंटिती, उप-धारा(6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मुद्दे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा।

चूँकि विक्रय करार में भुगतान का शेड्यूल एवं किश्त की राशि विनिर्दिष्ट नहीं हैं, अतः आवेदक का यह तर्क एवं कथन मान्य योग्य नहीं है, कि अनावेदक आबंटिती द्वारा अधिनियम के अधीन धारा-19(6) का उल्लंघन किया गया, अस्तु अधिनियम की धारा-19(7) के अधीन ब्याज भुगतान का दायी है। अनुबंध वर्ष 2017 में किया गया। अनुबंध की कंडिका-05 के अनुसार 30 माह में भू-संपदा का निर्माण पूर्ण किया जाना था, किंतु आवेदक द्वारा ऐसा कोई नोटिस

आवेदन के साथ प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें आवेदक द्वारा अनावेदक को किश्त की राशि की माँग की गई हो एवं भू-संपदा की प्रगति के संदर्भ में अवगत कराया गया हों। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पेंमेंट डिमांड नोटिस दिनांक 08.09.2024 का है, तदुपरांत दिनांक 28.09.2024 को फाईनल डिमांड नोटिस प्रदान किया गया है एवं दिनांक 11.11.2024 को टर्मिनेशन ऑफ सेल एग्रीमेंट नोटिस दिया गया है, अर्थात् समस्त नोटिस दो माह के भीतर प्रदान किया गया है और अनुबंध दिनांक 07.07.2017 से दिनांक 08.09.2024 के मध्य किसी प्रकार का कोई पत्राचार अथवा डिमांड ज्ञापन आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित किया गया हो ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। स्पष्ट है कि अनावेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है, कि अनावेदक द्वारा किस प्रकार अधिनियम की धारा-19(6) का उल्लंघन किया गया है। अनुबंध की कंडिका-04 में स्पष्ट उल्लेखित है कि संप्रवर्तक को अनुबंध निरस्त करने का अधिकार सुरक्षित है एवं 10 प्रतिशत कुल राशि की कटौती कर शेष राशि संप्रवर्तक द्वारा वापिस की जाएगी अनुबंध की शर्त 04 के अधीन आवेदक अग्रिम कार्यवाही के लिए स्वतंत्र है। चूँकि आवेदन की कंडिका-10 में आवेदक द्वारा उल्लेख किया गया है कि That it is pertinent to mention herein that the applicant has waited long for any reply/response from the allottee in pursuant to the demand notices sent, however since the applicant has not received any response he invoked the termination clause of the agreement and had finally terminated the sale agreement and requested them to collect the balance amount after forfeiting the amount from the office of the complainant. The copy of the Termination notice along with the tracking report is filed herein and marked as ANNEXURE A-5.

चूँकि आवेदक द्वारा अनुबंध को निरस्त ही कर दिया गया है, अतः आवेदक की याचना के अनुसार आवेदक को शेष प्रतिफल मय ब्याज प्रदान किये जाने हेतु अनावेदक के लिए निर्देश जारी किया जाना प्राधिकरण द्वारा उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष