छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00034**

श्री भारत सोनी, पिता–श्री जे.आर. सोनी,
पता–आई–109, गोलछा इन्क्लेव,
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

डॉलफीन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स
द्वारा–पार्टनर श्री हरमीत सिंग होरा, पिता–श्री गुरूमुख सिंग होरा,
पता–ए–1, सांई नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–डॉलफीन ज्वेल ओ, डुमरतराई, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA060718000482

आदेश
(दिनाँक– 31/10/2018)

आवेदक श्री भारत सोनी, पिता–श्री जे.आर. सोनी, पता–आई–109, गोलछा इन्क्लेव, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई हैं। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक के डुमरतराई, रायपुर स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''डॉलफीन ज्वेल ओ'' में वर्ष 2013 में अपार्टमेंट की बुकिंग कर विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था। जिसके अनुसार अनावेदक को 3 वर्षों के भीतर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कब्जा उन्हें सौंपना था। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु अनावेदक को किश्तों में रूपये 11,50,000/– का भुगतान किये जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा उसे इसका कब्जा प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक से बार–बार संपर्क करने के बावजूद उसके द्वारा कोई सकारात्मक जवाब नहीं दिया जा रहा है।

02. 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

03. 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 उनके व आवेदक के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रूपये 20,58,000/– में 2 बी.एच.के. अपार्टमेंट के क्रय–विक्रय हेतु वर्ष, फरवरी 2013 में विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था। इकरारनामा की शर्तों के अनुसार आवेदक को 42 माह में किश्तों के रूप

में रूपये 14,00,000/– तथा बकाया राशि रूपये 6,58,000/– रजिस्ट्री बैनामा के समय प्रदान करना था। किन्तु आवेदक द्वारा नियमित रूप से किश्तों का भुगतान नहीं किया गया। अनावेदक का कथन है कि इकरारनामा में आवेदक द्वारा दो किश्तों का भुगतान न करने पर इकरारनामा के स्वतः निरस्त होने तथा जमा राशि का 10 प्रतिशत काटकर शेष राशि अवधि समाप्ति पश्चात् आवेदक को लौटाये जाने की शर्तें निहित थी। अतः यदि आवेदक सौदे को निरस्त करना चाहता है, तो वह जमा राशि का 10 प्रतिशत काटकर शेष राशि बिना ब्याज के वापस करने का अधिकारी है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन विधिसम्मत् न होने से न्यायहित में सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया है।

04. 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, आवेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कब्जा देने 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 ?

3. क्या आवेदक एवं अनावेदक अपनी ओर से किए विलंब हेतु ब्याज के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ? यदि नहीं; तो क्यों ?

05. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु फरवरी, 2013 में इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उक्त इकरारनामा में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने की अवधि स्पष्ट रूप से वर्णित नहीं की गई है, किंतु यह स्पष्ट उल्लेखित है कि " प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु 42 माह तक किश्तों में रूपये 14,00,000/– आवेदक द्वारा भुगतान किया जाएगा तथा शेष राशि रूपये 6,58,000/– का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा के समय किया जाएगा।" इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक को अधिकतम 42 माह के भीतर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कार्य पूर्ण करना था। इस प्रकार अनावेदक को इकरारनामा निष्पादित करने की तिथि फरवरी, 2013 से 42 माह के भीतर अर्थात् माह–अगस्त, 2016 तक प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कार्य पूर्ण करना था, जो अब तक पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब तथा तर्क से भी इसकी पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कार्य अब तक पूर्ण नहीं हुआ है। निष्कर्षतः इसमें कोई संशय नहीं है कि अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कब्जा देने में अब तक लगभग 2 वर्ष 2 माह का विलंब किया जा चुका है।

06. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अनुसार प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु आवेदक को 42 मासिक किश्तों में रूपये 14,00,000/–

तथा शेष राशि रूपये 6,58,000/– का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा के समय करना था। इकरारनामा के अनुसार आवेदक द्वारा वर्षवार देय किश्तों का विवरण निम्नानुसार है :–

वर्षवार देय किश्तों का विवरण	
वर्ष 2011 में	05 किश्तें
वर्ष 2012 में	12 किश्तें
वर्ष 2013 में	12 किश्तें
वर्ष 2014 में	12 किश्तें
वर्ष 2015 में	1 किश्त
कुल	**42 किश्तें**

आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान रसीदों के आधार पर की उसके द्वारा भुगतान की गई राशि व तिथि का विवरण निम्नानुसार है :–

आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि का विवरण	
दिनाँक	**राशि**
07.02.2013	5,00,000
07.02.2013	2.00.000
06.05.2013	1,00,000
06.05.2013	50,000
26.11.2013	1,50,000
19.08.2014	50,000
14.11.2015	1.00.000
कुल राशि	**11,50,000**

स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनुबंध वर्ष 2013 में ही किश्तों का समुचित रूप से भुगतान किया गया था। किंतु वर्ष 2014 में नियत 12 मासिक किश्तों में रूपये 4,00,000/– के स्थान पर आवेदक द्वारा मात्र 1 किश्त में रूपये 50,000/– का भुगतान अनावेदक को किया गया। इसी तरह आवेदक द्वारा माह जनवरी, 2015 में निर्धारित मासिक किश्त का भुगतान भी नियत समय पर न करते हुए विगत बकाया किश्तों की कुछ राशि का भुगतान नवम्बर, 2015 में किया गया। आवेदक द्वारा इकरारनामा के अनुसार 42 मासिक किश्तों में कुल 14,00,000/– के स्थान पर अनावेदक को अब तक रूपये 11,50,000/– मात्र का ही भुगतान किया गया है। जो किश्तों में भुगतान हेतु नियत कुल राशि से रूपये 2,50,000/– कम है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने भी प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान में चूक की है।

07. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1 में की गई उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि इकरारनामा के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को

माह–अगस्त, 2016 तक पूर्ण कर आवेदक को सौंपा जाना था। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब व तर्क से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट अब तक अपूर्ण है। क्योंकि अनावेदक ने अपने जवाब में दिनाँक 31.12.2020 तक तथा अपने तर्क में दिनाँक 31.12.2019 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने का कथन किया है। अनावेदक ने अपने तर्क में यह भी कथन किया है कि उसके द्वारा आवेदक के प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को प्राथमिकता के आधार पर आगामी 8 से 10 माह के भीतर पूर्ण करने का प्रयास किया जाएगा। सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों से यह परिलक्षित होता है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को प्राथमिकता से पूर्ण करने पर भी उक्त अपार्टमेंट को पूर्ण होने में लगभग 8 से 10 माह का अतिरिक्त समय लगेगा। अर्थात् किसी भी दशा में **माह–अगस्त 2019** के पूर्व प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हो पाना कठिन है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने में लगभग 3 वर्ष का विलंब किया जा रहा है।

08. 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 3 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 01.10.2018 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.60% + 2% =10.60% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 11,50,000/– मात्र (अक्षरी राशि–ग्यारह लाख पचास हजार मात्र) पर उक्त दर से 3 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,65,700/– (अक्षरी राशि– रूपये तीन लाख पैसठ हजार सात सौ मात्र) का हकदार है।

किंतु आवेदक द्वारा भी प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार, अनावेदक को निर्धारित समय में भुगतान में चूक की गई है। अतः अनावेदक भी, आवेदक से उपरोक्त दर से उसके द्वारा भुगतान हेतु शेष मासिक किश्तों की राशि रूपये 2,50,000/– पर उपरोक्त समान ब्याज दर से समान विलंबित अवधि हेतु रूपये 79,500/– (अक्षरी राशि–रूपये उन्यासी हजार पाँच सौ मात्र) का हकदार है।

09. 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	3,65,700
2. आवेदक द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की राशि	(–) 79,500
अनावेदक द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की शुद्ध राशि	**2,86,200**

ब्याज राशि के उपरोक्त रीति से समायोजन उपरांत अनावेदक, आवेदक को रूपये 2,86,200/– के ब्याज भुगतान हेतु उत्तरदायी है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदक को माह अगस्त–2019 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 रूपये 2,86,200/– को, आवेदक द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करना सुनिश्चित करे।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

छत्तीसगढ़ भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर