



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-000127

श्री नब कुमार मण्डल, पिता—स्व. श्री चण्डी चरण मण्डल,
पता—डॉ. पुर्निमा मण्डल, दयाल बंद,
मेन रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स एम.एस. सोनी आर्किटेक्ट एवं बिल्डर्स,
द्वारा—डायरेक्टर श्री एम.एस. सोनी, पिता—स्व. श्री लखन लाल सोनी,
पता—जबड़ापारा, पाठक बगीचा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—द गोल्डन हाईट्स, बेबीलॉन, खमताराई, बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक— 06/11/2018)

आवेदक श्री नब कुमार मण्डल, पिता—स्व. श्री चण्डी चरण मण्डल, पता—
डॉ. पुर्निमा मण्डल, दयाल बंद, मेन रोड, 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। आवेदक का
कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के खमताराई, जिला—बिलासपुर स्थित व्यवसायिक
आवासीय परिसर “गोल्डन हाईट्स बेबीलॉन” में, ब्लॉक—ए प्रथम तल में अपार्टमेंट
क्रमांक ए-115, के क्रय हेतु रूपये 11,49,000/- में दिनांक 06.07.2014 को विक्रय
अनुबंध किया गया था। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु उसके
द्वारा अनावेदक को चेक के माध्यम से संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 06.07.2014 को
किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनुबंध में वर्णित शर्तों के तहत अनावेदक को
अधिकतम 36 माह में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट पूर्ण कर आवेदक को सौंपना था। किन्तु
अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का निर्माण अभी तक पूर्ण नहीं किया गया है।
आवेदक ने उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई संपूर्ण राशि ब्याज सहित उसे
वापस दिलाने बाबत प्राधिकरण से अनुरोध किया है।

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। नोटिस पश्चात् भी दिनांक
27.08.2018 को अनावेदक या उसके विधिक प्रतिनिधि के सुनवाई के दौरान अनुपस्थित

Gwn.

रहने पर पुलिस अधीक्षक, जिला-बिलासपुर के माध्यम से जमानती वारंट प्रेषित किया गया। उक्त वारंट की अदम तामीली बाद मूलतः वापस प्राप्त होने पर थाना प्रभारी, जिला-बिलासपुर द्वारा पतासाजी पश्चात् प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि अनावेदक दिनांक 12.09.2018 से केन्द्रीय जेल, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) में परिरुद्ध है। थाना प्रभारी से प्राप्त उक्त जानकारी के आधार पर अनावेदक को, प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु, जेल अधीक्षक, केन्द्रीय जेल, बिलासपुर (छ.ग.) के माध्यम से पुनः सूचित किया गया। किन्तु सूचनोपरांत अनावेदक के अनुपस्थित रहने के कारण दिनांक 10.10.2018 को उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही कर प्रकरण आदेश हेतु नियत किया गया।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं—

1. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने हेतु अधिकतम 36 माह की अवधि निर्धारित की गई थी ? क्या अनावेदक द्वारा उक्त समयावधि में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने में चूक की गई है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है?

2. क्या आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि विलंबित अवधि के ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो ब्याज सहित यह राशि क्या होगी ?

4. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में निर्णय हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 06.07.2014 को निष्पादित विक्रय अनुबंध एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त अनुबंध पत्र की कंडिका-10 में वर्णित शर्त के अनुसार आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की संपूर्ण राशि रुपये 11,49,000/- अनावेदक को 36 माह के भीतर भुगतान की जानी थी। अनुबंध की कंडिका 2 के अनुसार आवेदक ने अनुबंध तिथि दिनांक 06.07.2014 को ही उक्त संपूर्ण राशि का भुगतान आवेदक को कर दिया था। उक्त अनुबंध की कंडिका-9 में भी यह वर्णित है कि "यह कि पक्षकार क्रमांक-1 (अनावेदक) 30 माह में उपरोक्त प्रकोष्ठ को बनाकर उसे पक्षकार क्रमांक-2 (आवेदक) को सौंप देंगे। अगर किसी शासकीय कारणों से काम में यदि रूकावट आती है, तो उस अवधि का समावेश 6 माह के अतिरिक्त किया जावेगा।" अनुबंध की उक्त कंडिकाओं के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक को अनुबंध तिथि दिनांक 06.07.2014 के अधिकतम 36 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 05.07.2017 तक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट पूर्ण कर इसका कब्जा आवेदक को सौंपना था, किन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा नहीं किया गया। अर्थात् अनावेदक ने प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण कर आवेदक को इसका कब्जा सौंपने में अब तक लगभग 1 वर्ष 4 माह (लगभग 16 माह) का विलंब किया जा चुका है। इस प्रकार प्रकरण की



Gurur

परिस्थितियों से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय मूल्य का पर्याप्त समय पूर्व भुगतान किए जाने के बावजूद, अनावेदक द्वारा अनुबंध में वर्णित 36 माह की अधिकतम समय-सीमा के भीतर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण कर आवेदक को इसका कब्जा सौंपने में चूक की गई है और अनावेदक इसके लिए पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध एवं अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रदत्त भुगतान की प्राप्ति अभिस्वीकृति क्रमांक-60, दिनांक 06.07.2014 महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। उक्त दोनों दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा, अनावेदक को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु संपूर्ण विक्रय मूल्य रुपये 11,49,000/- का भुगतान दिनांक 06.07.2014 को किया जा चुका है। अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदक द्वारा अनुबंध के 36 माह के भीतर अनावेदक को उक्त राशि का भुगतान करना था। किन्तु आवेदक द्वारा अनुबंध तिथि को ही संपूर्ण विक्रय मूल्य रुपये 11,49,000/- का भुगतान अनावेदक को चेक के माध्यम से कर दिया गया था। अर्थात् आवेदक द्वारा निर्धारित समय पर संपूर्ण राशि भुगतान करने के बावजूद, अनावेदक प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को नियत समय पर पूर्ण कर इसका कब्जा सौंपने में असफल रहा है। विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 में की गई व्याख्या से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने में अब तक लगभग 16 माह का विलंब किया जा चुका है। अधिनियम की धारा 18 (1) के अनुसार यदि प्रमोटर किसी आबंटिती को किसी अपार्टमेंट का कब्जा देने में असमर्थ रहता है और यदि आबंटिती उक्त प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत (Withdraw) होना चाहता है, तो प्रमोटर आबंटिती से प्राप्त संपूर्ण राशि ब्याज सहित लौटाने हेतु उत्तरदायी है। अतः अधिनियम की धारा 18 (1) के तहत अनावेदक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु आवेदक से प्राप्त संपूर्ण राशि रुपये 11,49,000/-, 16 माह की विलंबित अवधि के ब्याज सहित उसे लौटाने हेतु पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. 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 16 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.11.2018 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 आवेदकगण उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 11,49,000/- मात्र पर उपरोक्त दर से 16 माह के लिए ब्याज राशि रुपये 1,62,392/- (अक्षरी राशि-रुपये एक लाख बैसठ हजार तीन सौ बियानवे मात्र) के हकदार हैं।

Gurur.

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में हुए विलंब के एवज में आवेदक को, उसके द्वारा भुगतान की गई मूल राशि 11,49,000/- एवं विलंबित अवधि हेतु इस पर देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 1,62,392/- अर्थात् कुल राशि रूपये 13,11,392/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।



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

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