



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00352

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती झारा डे, पति—श्री स्व. श्री एन.सी. डे,
पता—306, ओम टॉवर, राजीव विहार,
राजकिशोर नगर चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक—06 / 07 / 2019)

आवेदिका श्रीमती झारा डे, पति—श्री स्व. श्री एन.सी. डे, पता—306, ओम टॉवर, राजीव विहार, राजकिशोर नगर चौक, 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। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के खमताराई, जिला—बिलासपुर स्थित व्यवसायिक आवासीय परिसर “गोल्डन हाईट्स बेबीलॉन” में, द्वितीय तल में अपार्टमेंट क्रमांक बी-207, के क्रय हेतु रुपये 14,49,000/- में दिनांक 29.05.2014 को विक्रय अनुबंध किया गया था। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु उसके द्वारा अनावेदक को चेक के माध्यम से कुल राशि रुपये 10,50,000/- का भुगतान दिनांक 09.08.2014 तक किया जा चुका है। आवेदिका के अनुसार अनुबंध में वर्णित शर्तों के तहत अनावेदक को अधिकतम 36 माह में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट पूर्ण कर आवेदिका को सौंपना था। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का निर्माण अभी तक पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका ने उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई संपूर्ण राशि ब्याज सहित उसे वापस दिलाने बाबत प्राधिकरण से अनुरोध किया 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रगति लाने व इसे पूर्ण करने के उद्देश्य से प्राईवेट फायनेंसर्स से वित्तीय व्यवस्था की जा रही है। किंतु इसके बावजूद प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में लगभग 1 वर्ष का समय लगना संभावित है। इस विलंब के लिए वह आवेदिका को समुचित ब्याज का भुगतान करने हेतु भी सहमत है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि यदि आवेदिका प्रश्नाधीन फ्लैट को अपनी पसंद के किसी व्यक्ति को हस्तांतरित करना चाहती है, तो वह इसके लिए भी सहमत है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फ्लैट्स के विक्रय उपरांत (संभवतः एक वर्ष के अवधि के भीतर) वह आवेदिका को उससे प्राप्त की गई राशि ब्याज सहित लौटाने हेतु प्रतिबद्ध है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के लिए उसे यथोचित समय प्रदान करने व समय-समय पर इसकी प्रगति से प्राधिकरण को अवगत कराते रहने की अनुमति प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत 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 आवेदिका, 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 ?
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में निर्णय हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 29.05.2014 को निष्पादित विक्रय अनुबंध एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त अनुबंध पत्र की कंडिका-10 में वर्णित शर्त के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट की संपूर्ण राशि रूपये 14,49,000/- अनावेदक को 36 माह के भीतर भुगतान की जानी थी। अनुबंध की कंडिका 2 व 3 में अंकित विवरणानुसार आवेदिका ने अनुबंध तिथि दिनांक 29.05.2014 को चेक क्रमांक-038531 के माध्यम से रूपये 8,00,000/- एवं दिनांक 09.08.2014 को चेक क्रमांक-038535 के माध्यम से रूपये 2,50,000/- का भुगतान

अनावेदक 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 (आवेदिका) को सौंप देंगे। अगर किसी शासकीय कारणों से काम में कोई रुकावट 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 29.05.2014 के अधिकतम 36 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 29.05.2017 तक, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट पूर्ण कर इसका कब्जा आवेदिका को सौंपना था, किन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा नहीं किया गया। अर्थात् अनावेदक ने प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण कर आवेदिका को इसका कब्जा सौंपने में अब तक लगभग 2 वर्ष 1 माह (लगभग 25 माह) का विलंब किया जा चुका है। इस प्रकार प्रकरण की परिस्थितियों से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा कुल निर्धारित मूल्य के लगभग 73% राशि 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 आवेदिका को इसका कब्जा सौंपने में चूक की गई है और अनावेदक इसके लिए पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र दिनांक 29.05.2014 एवं नवीन इकरारनामा दिनांक 25.05.2017 महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित प्रथम अनुबंध पत्र दिनांक 29.05.2014 के अनुसार अनावेदक को उक्त अनुबंध तिथि से अधिकतम 36 माह अर्थात् दिनांक 29.05.2017 के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर इसका आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण निर्धारित समय में पूर्ण न किए जाने पर उभय पक्षों के मध्य दिनांक 25.05.2017 को पुनः एक नवीन इकरारनामा निष्पादित किया गया। जिसमें अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि वह अपनी व्यक्तिगत परेशानियों के कारण प्रश्नाधीन फ्लैट का नियत समय पर निर्माण कर क्रेता को इसका कब्जा नहीं सौंप सका। उक्त इकरारनामा में प्रश्नाधीन फ्लैट निर्माण हेतु उभय पक्षों की सहमति से 6 माह की समयावधि बढ़ाये जाने का भी जिक्र है। साथ ही यह भी वर्णित है कि यदि उक्त नवीन अनुबंध तिथि अर्थात् दिनांक 25.05.2017 के 6 माह के भीतर अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर क्रेता (आवेदिका) को इसका कब्जा नहीं सौंप पाता है, तो वह आवेदिका को उससे प्राप्त राशि रूपये 10,50,000/- मय ब्याज लौटा देगा। उक्त दोनों दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा, अनावेदक को प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु अब तक कुल रूपये 10,50,000/- का भुगतान दिनांक 09.08.2014 तक किया जा चुका है। अर्थात् आवेदिका द्वारा निर्धारित समय पर अधिकांश राशि भुगतान करने के बावजूद, अनावेदक प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को नियत समय पर पूर्ण कर उसे 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 25 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 आवेदिका से प्राप्त संपूर्ण राशि रूपये 10,50,000/-, 25 माह की विलंबित अवधि के ब्याज सहित उसे लौटाने हेतु पूर्ण रूप से उत्तरदायी है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित नवीन अनुबंध दिनांक 25.05.2017 के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का 6 माह के भीतर निर्माण पूर्ण कर इसका कब्जा न सौंपने की स्थिति में अनावेदक स्वयं, उक्त राशि ब्याज सहित आवेदिका को लौटाने हेतु सहमत भी है।

7. 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 25 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.65\% + 2\% = 10.65\%$ होगी अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 10,50,000/- मात्र पर उपरोक्त दर से 25 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 2,32,969/- (अक्षरी राशि-रूपये दो लाख बत्तीस हजार नौ सौ उनहत्तर मात्र) की हकदार हैं।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका 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 आवेदिका को, उसके द्वारा भुगतान की गई मूल राशि 10,50,000/- एवं विलंबित अवधि हेतु इस पर देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,32,969/- अर्थात् कुल राशि रूपये 12,82,969/- (अक्षरी राशि-रूपये बारह लाख ब्यासी हजार नौ सौ उनहत्तर मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष