



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00883

— समक्ष —

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

श्री धनेश कुमार यदु, पिता—श्री जागेश्वर यदु,  
निवासी—सुमन किराना स्टोर्स के पास,  
ग्राम व पोस्ट—सिलतरा, थाना—धरसीवा,  
रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन सेन्ड्स, शंकर नगर, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291218000884

आदेश

(दिनांक—29 / 02 / 2020)

आवेदक श्री धनेश कुमार यदु, पिता—श्री जागेश्वर यदु, निवासी—सुमन किराना स्टोर्स के पास, ग्राम व पोस्ट—सिलतरा, थाना—धरसीवा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का यह कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “गोल्डन सेन्ड्स” में फ्लैट नं-201, 1526 वर्गफीट क्रय करने हेतु दिनांक 26.05.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक द्वारा फ्लैट का निर्माण कर आधिपत्य प्रदान करना था, जिस हेतु अग्रिम राशि का भुगतान अनावेदक को प्रदान किया जा चुका है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने भारतीय स्टेट बैंक रायपुर से ऋण प्राप्त किया और ऋण की संपूर्ण राशि अनावेदक द्वारा धोखे में रखकर प्राप्त कर ली गई है। अनावेदक द्वारा क्रमशः दिनांक 26.05.2016 एवं 21.11.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया गया है, जिसमें अनावेदक द्वारा समयावधि दी गई थी, लेकिन उक्त तिथि तक किसी प्रकार का कोई कार्य नहीं किया गया तथा आज दिनांक तक फ्लैट का पंजीयन मेरे पक्ष में नहीं किया गया, ना ही उक्त फ्लैट का आधिपत्य सौंपा गया है। इसके कारण आवेदक आर्थिक एवं मानसिक रूप

से परेशान है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राप्त ऋण की मासिक किश्त नियमित रूप से बैंक को अदा की जा रही है। आवेदक ने अनावेदक के प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन कराकर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने एवं आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मानसिक क्षतिपूर्ति व वाद-व्यय दिलाये जाने का भी 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि अनावेदक कंपनी द्वारा समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर गोल्डन सेन्ड्स प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया जा रहा है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में भी पंजीकृत है। आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्लॉक-सी के द्वितीय तल पर फ्लैट क्रमांक-201 कुल क्षेत्रफल 1526 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 26.05.2016 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया। अनुबंध अनुसार अनावेदक को 30 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 26.11.2018 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदक द्वारा ही इस संबंध में स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, बैरन बाजार, रायपुर से होम लोन भी लिया गया। परन्तु अनावेदक को वित्तीय समस्या होने के कारण प्रश्नाधीन टॉवर पूर्ण नहीं होने की वजह से उसने आवेदक को प्रोजेक्ट में बेहतर स्थल पर स्थित टॉवर-ए में फ्लैट ऑफर किया। आवेदक द्वारा इसे स्वीकार करते हुये दिनांक 28.11.2017 को द्वितीय अनुबंध निष्पादित किया गया। परन्तु अब आवेदक द्वारा टॉवर-ए में फ्लैट लेने से इंकार किया जा रहा है, जबकि वह टॉवर-ए में स्थित फ्लैट का आधिपत्य दो माह के भीतर प्रदाय करने को तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक को गृह ऋण हेतु बंधक फ्लैट के संबंध में शेष ऋण राशि का भुगतान करने तथा टॉवर-ए के फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के टॉवर-ए की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।
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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण में किये गये विलंब हेतु अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "गोल्डन सेन्ड्स" में टॉवर-सी के द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट नं-201, 1526 वर्गफीट क्रय करने हेतु दिनांक 26.05.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को 30 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 26.11.2018 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। परन्तु वित्तीय समस्याओं के कारण अनावेदक द्वारा आवेदक को टॉवर-ए में फ्लैट ऑफर किया गया, जिसे स्वीकार करते हुये आवेदक ने दिनांक 28.11.2017 को द्वितीय विक्रय अनुबंध निष्पादित किया है। परन्तु उक्त विक्रय अनुबंध में यह उल्लेखित नहीं है कि आवेदक को टॉवर-ए के किस तल पर कौन सा फ्लैट दिया जाना तय हुआ था। प्रथम अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 39,67,600/- है, जिसमें से आवेदक द्वारा कुल रूपये 33 लाख का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा भी प्राप्त राशि के संबंध में कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य में विलंब होना स्वीकार करते हुये आवेदक को टॉवर-ए में तृतीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-304 ऑफर किया गया है। अनावेदक दो माह के भीतर उक्त फ्लैट का आधिपत्य सौंपने को भी तैयार है। अनावेदक ने यह भी कथन किया है कि टॉवर-ए में द्वितीय या प्रथम तल पर अन्य कोई बंधक मुक्त फ्लैट रिक्त नहीं है।

प्रकरण में प्राप्त स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से भी यह स्पष्ट होता है कि टॉवर-ए का मूल निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है तथा फ्लोरिंग, प्लास्टर, पुताई, ज्वाइनरी तथा सेनेटरी व विद्युत फिटिंग का कार्य जारी है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का यह कथन कि वह दो माह के भीतर टॉवर-ए में फ्लैट क्रमांक-304 का आधिपत्य सौंपने को तैयार है, उचित प्रतीत होता है। परन्तु दिनांक 28.11.2017 को निष्पादित द्वितीय अनुबंध अनुसार अनावेदक को तीन माह की अवधि के भीतर टॉवर-ए में फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था अर्थात् अनावेदक को दिनांक 28.02.2018 तक फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक फ्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा दिनांक 28.02.2018 से फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में दो वर्ष का विलंब किया गया है और आवेदक विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार 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 दो वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.02.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8.05\% + 2\% = 10.05\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 33,00,000/- की मूल राशि पर उपरोक्त दर से दो वर्ष के लिए ब्याज राशि रूपये 6,63,300/- (अक्षरी राशि-छह लाख तिरसठ हजार तीन सौ मात्र) प्राप्ति का हकदार है। चूँकि आवेदक द्वारा कुल विक्रय मूल्य रूपये 39,67,600/- के विरुद्ध केवल रूपये 33 लाख भुगतान किया गया है और रूपये 6,67,600/- भुगतान हेतु शेष है। अतः उपरोक्त ब्याज राशि को भुगतान हेतु शेष राशि में समायोजित किये जाने उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 4,300/- है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के टॉवर-ए में स्थित फ्लैट क्रमांक-304 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करते हुये आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक भी शेष राशि रूपये 4,300/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष