



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00910

— समक्ष —

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

- (1) श्री नरेन्द्र बुलदेव, पिता—श्री बी.आर. बुलदेव,
(2) श्रीमती अनुपमा बुलदेव, पति—श्री नरेन्द्र बुलदेव,
निवासी—8/एफ-34, सेक्टर-6, भिलाई नगर,
सिविक सेंटर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

स्वप्निल बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री पी.एन. सिंह,
निवासी—प्लॉट नं.-4, पुष्पक नगर,
जुनवानी रोड, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“राजमहल टाउन पार्ट-बी”, रूआबांधा, भिलाई, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—18/05/2020)

आवेदकगण श्री नरेन्द्र बुलदेव एवं श्रीमती अनुपमा बुलदेव, निवासी—8/एफ-34, सेक्टर-6, भिलाई नगर, सिविक सेंटर, भिलाई, जिला—दुर्ग (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 क्रमांक-1 का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “राजमहल नगर” रूआबांधा, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक-202 श्री बी.एच.के. को रूपये 16,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 23.10.2012 को सौदा किया था। आवेदक क्रमांक-1 ने रूपये 51,000/- दिनांक 16.07.2012 को चेक क्रमांक-489938; रूपये 5,00,000/- दिनांक 09.10.2012 को चेक क्रमांक-0566726; एवं रूपये 5,00,000/- दिनांक 09.12.2012 को चेक क्रमांक-0566728 के माध्यम से प्रदान किया था। आवेदक क्रमांक-1 ने बताया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य प्रारंभ ही नहीं किया है।

अनावेदक ने पुनः प्रोजेक्ट “राजमहल टाउन पार्ट-बी” में फ्लैट क्रमांक-207 टू बी.एच.के. को क्रय करने हेतु आवेदक क्रमांक-2 के साथ सौदा

किया तथा दिनांक 23.10.2012 में भुगतान की गई रकम रुपये 10,51,000/- को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समाहित कर दिनांक 11.09.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्लैट को रुपये 9 लाख में विक्रय करने का सौदा किया तथा रुपये 1,15,000/- वापस किया। परन्तु अनावेदक द्वारा वर्ष 2013 से आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण नहीं किया गया है तथा भुगतान की गई राशि भी वापस नहीं की है। अनावेदक द्वारा प्रतिवर्ष दो महीने में सभी कार्य पूर्ण होने का आश्वासन दिया जाता है। अनावेदक द्वारा ना तो प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य दिया गया है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने प्रश्नाधीन प्लैट ऋण लेकर खरीदा है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक से भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा आवेदकगण को हुई आर्थिक, मानसिक एवं शरीरिक परेशानी हेतु रुपये 50,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने अधिनियम अंतर्गत वाद-व्यय एवं अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध भी 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट में प्लैट की बुकिंग कर रुपये 10,51,000/- का भुगतान किशतों में किया गया था। किन्तु आवेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 10.02.2013 को बुकिंग निरस्त करने के कारण अनावेदक ने रुपये 1,51,000/- आवेदक क्रमांक-1 को वापस कर दिये। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रोजेक्ट "राजमहल टाउन-बी" में भुगतान की गई शेष राशि रुपये 9 लाख समायोजित कर टू बी.एच.के. प्लैट क्रमांक-207 को रुपये 9 लाख में विक्रय करने हेतु दिनांक 11.09.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि इकरारनामा अनुसार वर्ष 2016 में ही प्लैट का निर्माण पूर्ण हो चुका है। आवेदकगण केवल रुपये 9 लाख का भुगतान कर ही प्लैट की रजिस्ट्री कराना चाहते हैं, जो कि संभव नहीं है। अनावेदक ने अनुरोध किया है कि आवेदक क्रमांक-2 से प्रश्नाधीन प्लैट की बुकिंग निरस्तीकरण प्रमाण पत्र दिलाया जावे ताकि वह प्रारंभिक बुकिंग राशि रुपये 51,000/- की कटौती पश्चात् शेष राशि रुपये 8,49,000/- आवेदकगण को वापस कर सके।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य व निर्माण में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक के अन्य प्रोजेक्ट में श्री बी.एच.के फ्लैट को कुल रूपये 16,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 23.10.2012 को सौदा किया था, जिसके एवज में आवेदक क्रमांक-1 ने किशतों में दिसम्बर, 2012 तक रूपये 10,51,000/- का भुगतान किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि उपरोक्त सौदा निरस्त हो जाने उपरांत आवेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "राजमहल टाउन पार्ट-बी" में कुल रूपये 9 लाख में टू बी.एच.के. फ्लैट क्रय करने हेतु दिनांक 11.09.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा पूर्व भुगतान की गई राशि में से रूपये 9 लाख उपरोक्त सौदे में समायोजित कर शेष रूपये 1,51,000/- आवेदकगण को वापस कर दिये। परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा ना तो आज दिनांक तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय किया गया है, ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है।

प्रश्नाधीन इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 9 लाख है तथा आवेदक क्रमांक-2 को अन्य खर्चों का भुगतान पृथक से करना है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य अपूर्ण होना बताया गया है। किन्तु अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट को पूर्ण बताते हुये यह कथन किया है कि आवेदकगण केवल रूपये 9 लाख में ही प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री करना चाहते हैं, जो कि संभव नहीं है। प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में भी प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य प्रदाय करने की तिथि का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि उसने इकरारनामा निष्पादन के लगभग छह वर्ष सात माह पश्चात् आवेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने का प्रयास किया हो। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा सौदे की पूरी राशि प्राप्त हो जाने

उपरांत भी फलैट का आधिपत्य सौंपने में छह वर्ष सात माह का विलंब किया गया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा इकरारनामा निष्पादन के छह वर्ष सात माह पश्चात् भी ना तो आवेदकगण को प्रश्नाधीन फलैट का विधिवत् आधिपत्य प्रदाय किया गया है, ना ही उनके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अतः आवेदकगण द्वारा भुगतान की राशि रूपये 9 लाख तथा छह वर्ष सात माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दोनो प्राप्त करने के हकदार हैं।
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 छह वर्ष सात माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.55\% + 2\% = 9.55\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 9 लाख मात्र (अक्षरी राशि-नौ लाख मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से छह वर्ष सात माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,65,837/- (अक्षरी राशि-पांच लाख पैसठ हजार आठ सौ सैतीस मात्र) के हकदार हैं।
8. 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 आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 9 लाख वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, आवेदकगण को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,65,837/- का भुगतान भी करना सुनिश्चित करे। आवेदक क्रमांक-2 उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत अनावेदक को प्रश्नाधीन फलैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष