



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00937

— समक्ष —

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

श्रीमती रश्मि तिवारी, पति—श्री पवन तिवारी,
निवासी—धनगांव, तहसील—बेमेतरा,
जिला—बेमेतरा, (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

भोंसलेस् प्रापर्टीज (इंडिया) प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर (1) श्री राजीव एस. भोंसले,
पिता—श्री श्रवण भोंसले,
(2) श्री राहुल भोंसले, पिता—श्री श्रवण भोंसले,
निवासी—शिव कृपा, पहली मंजिल,
नगर निगम जोन कार्यालय के पास,
पोस्ट—सुन्दर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“लोटस सिटी साईं ड्रीम्स”, कुम्हारी, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—12 / 06 / 2020)

आवेदिका श्रीमती रश्मि तिवारी, पति—श्री पवन तिवारी, निवासी—धनगांव, तहसील—बेमेतरा, जिला—बेमेतरा (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 कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “लोटस सिटी साईं ड्रीम्स” कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में मकान क्रमांक—92 को कुल राशि रूपये 16,00,000/—, में क्रय करने हेतु रूपये 2,51,000/— का भुगतान कर, दिनांक 22.10.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने तीन किश्तों में उपरोक्त राशि का भुगतान दिनांक 25.11.2016 तक अनावेदक को किया है। आवेदिका के अनुसार तीस दिवस पश्चात् अनावेदक से संपर्क करने की कोशिश की गई, परन्तु अनावेदक से संपर्क नहीं हो पाया है। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन सौदे हेतु लगातार अनावेदक से संपर्क करने का प्रयास किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक

कार्यवाही नहीं की गई। अतः आवेदिका ने अनावेदक को भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का 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। उनके अनुपस्थित रहने पर आवेदिका ने अवगत कराया कि अनावेदक जिला-जेल, जिला-धमतरी में परिरुद्ध है। अनावेदक को जेल अधीक्षक, जिला-जेल, जिला-धमतरी (छ.ग.) के माध्यम से नोटिस व दस्तावेज तामिल कराने के बावजूद अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं करने के कारण, उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन व दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होती है :-
 - क्या आवेदिका विवादित मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
4. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा विवादित मकान को कुल रूपये 16,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 22.10.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। यह भी स्थापित तथ्य है कि आवेदिका ने तीन किशतों में चेक्स के माध्यम से दिनांक 18.11.2016 तक अनावेदक को रूपये 2,51,000/- का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत प्रश्नाधीन सौदे के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई, ना ही आवेदिका से इस संबंध में संपर्क किया गया। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में यह उल्लेखित है कि - "प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार का बुकिंग होने के उपरांत उक्त किसी भी कारणों से द्वितीय पक्षकार द्वारा बुकिंग निरस्त किया जाता है, तो बुकिंग तिथि से जो भी भुगतान किये हुये है, उन सभी जमा राशि का 30 प्रतिशत काटकर द्वितीय पक्षकार को वापस किया जावेगा अथवा द्वितीय पक्षकार द्वारा लगातार तीन किशतों का भुगतान नहीं किया जाता है, उस स्थिति में प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को बुकिंग के उपरांत 30 प्रतिशत की राशि काटकर द्वितीय पक्षकार को बुकिंग दिनांक के 24 माह के उपरांत के दिनांक का पी.डी.सी. चेक वापस किया जावेगा।" इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि - "पक्ष क्रमांक एक विक्रेता द्वारा यदि निर्धारित समय अवधि में भवन निर्माण का कब्जा पक्ष क्रमांक दो को नहीं सौंपा जाता है, उस स्थिति में भवन के निर्माण की लागत का 10 प्रतिशत (सलाना) व्यय भार विक्रेता स्वयं वहन करेगा।" इससे यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक ने रूपये 2,51,000/- प्राप्त हो जाने उपरांत विवादित मकान के सौदे हेतु निष्पादित इकरारनामा अनुसार कोई कार्यवाही नहीं की है। ना

तो अनावेदक द्वारा आवेदिका से संपर्क कर सौदे अनुसार शेष राशि प्राप्त करने संबंधी कार्यवाही की गई है, ना ही आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक को समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी उसके द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में कोई जवाब या दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये। अतः आवेदिका भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने की हकदार है।

5. 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 6 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 2,51,000/- (अक्षरी राशि-दो लाख इनकावन हजार मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 3 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 81,701/- की हकदार है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, आवेदिका को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 2,51,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 81,701/- अर्थात् कुल राशि रूपये 3,32,701/- (अक्षरी राशि-तीन लाख बत्तीस हजार सात सौ एक मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष