



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01455

— समक्ष —

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

डॉ. शंकर दम्मानी, पिता—श्री रामगोपाल दम्मानी,  
निवासी—एच. 403, ऋषभ ग्रीन सिटी,  
जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

एस. बी. कासा स्ववेयर,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्री संतोष भंडारी,  
निवासी—मकान नं.—सी—53, देवेन्द्र नगर,  
सेक्टर—5, पण्डरी, (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री ईशान वर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“एस.बी.कासा स्ववेयर”, देवपुरी, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA220618000284

### आदेश

(दिनांक—25 / 09 / 2021)

आवेदक डॉ. शंकर दम्मानी, पिता—श्री रामगोपाल दम्मानी, निवासी—एच. 403, ऋषभ ग्रीन सिटी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट “एस.बी.कासा स्ववेयर” देवपुरी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक—506 को कुल राशि रूपये 25,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.08.2019 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने अनावेदक को इकरारनामा निष्पादन के पूर्व ही चेक्स के माध्यम से रूपये 12,00,000/- का भुगतान दिनांक 03.06.2019 को कर दिया था। आवेदक ने इसके उपरांत दिनांक 04.06.2019 को रूपये 2,00,000/- का चेक द्वारा भुगतान किया है। अर्थात् आवेदक ने अनावेदक को कुल रूपये 14,00,000/- का भुगतान कर दिया है तथा इकरारनामा अनुसार अनावेदक को 15 माह के भीतर विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था।

आवेदक को भी शेष राशि का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन के समय करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने अनावेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु अनेकों बार आग्रह किया। इसके उपरांत आवेदक ने राशि वापसी हेतु दिनांक 04.06.2020 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया। परन्तु अनावेदक द्वारा ना तो निर्माण कार्य किया गया है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है। आवेदक ने आगे बताया है कि इकरारनामा अनुसार अनावेदक का विवादित संपत्ति पर स्वामित्व स्पष्ट रूप से प्रमाणित नहीं होने की स्थिति में अनावेदक को आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि चेक जारी होने की दिनांक से 18 प्रतिशत के ब्याज सहित वापस करनी थी। साथ ही इकरारनामा में आधिपत्य में विलंब होने की स्थिति में व इकरारनामा का अनुपालन नहीं किये जाने की स्थिति में भी पृथक-पृथक राशि व ब्याज राशि का भुगतान अनावेदक द्वारा किये जाने का उल्लेख है। अतः आवेदक ने अनावेदक को तत्काल फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने अथवा इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने तक रूपये 15,000/- प्रतिमाह किराया सह ब्याज का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन करने हेतु इकरारनामा अनुसार भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने आधिपत्य में विलंब होने के कारण फ्लैट हेतु जी.एस.टी की राशि व अन्य शुल्क/चार्जस अनावेदक द्वारा वहन किये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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। अनावेदक की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। प्रकरण की सुनवाई के दौरान विडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से उपस्थित होने तथा समुचित अवसर प्रदाय किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया। अतः प्रकरण में अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदक के द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?

2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उभय पक्षों के मध्य विवादित प्रोजेक्ट के पंचम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-506 को कुल मूल्य रूपये 25,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.08.2019 को अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है। यह अनुबंध पत्र एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध पत्र की कंडिका-2 अनुसार आवेदक ने चेक के माध्यम से अग्रिम राशि रूपये 12,00,000/- का भुगतान किया है, जिसकी अभिस्वीकृति अनुबंध पत्र में की गई है। साथ ही अनुबंध की कंडिका-2 में यह भी उल्लेखित है कि आवेदक ने चेक क्रमांक-000006, दिनांक 04.06.2019 के माध्यम से रूपये 2,00,000/- का भुगतान किया है, जिसका आहरण शेष है। आवेदक ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित सौदे हेतु रूपये 14,00,000/- का भुगतान किये जाने का लेख किया है। इस प्रकार इकरारनामा के अवलोकन से आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि प्रमाणित होती है। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक को 15 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 25.11.2020 तक विवादित सौदा पूर्ण करना था। अर्थात् आवेदक को विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा सौदे अनुसार आधिपत्य सौंपने में विलंब किया जाना प्रमाणित होता है।
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अनुबंधित अवधि में विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य प्रदान नहीं किया जा सका है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा-11 अंतर्गत प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल में अद्यतन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध दिनांक 06.02.2019 को प्रकरण क्रमांक-M-COM-2019-00391 दर्ज किया गया है। उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान छ.ग. रेरा के द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण किये जाने पर प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक द्वारा ऋण का भुगतान नहीं किये जाने के कारण पंजाब नेशनल बैंक द्वारा सारफेसी अधिनियम, 2002 की धारा-13(4) के अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट को अपने भौतिक आधिपत्य में लिया गया है। उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान पंजाब नेशनल बैंक के अधिकारी द्वारा इस तथ्य की पुष्टि की गई है कि वर्ष 2018 में अनावेदक द्वारा लिया गया ऋण एन.पी.ए. घोषित होने के कारण विवादित संपत्ति को नीलाम करने का प्रयास किया जा रहा है। चूँकि उक्त संपत्ति पंजाब नेशनल बैंक के भौतिक आधिपत्य में है; अतः आवेदक को विवादित फ्लैट का आधिपत्य दिलाया जाना संभव नहीं है। आवेदक तथा अनावेदक के मध्य निष्पादित

अनुबंध अधिनियम अंतर्गत प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत वर्ष 2019 में निष्पादित हुआ है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के प्रावधानों के अनुरूप छ.ग. रेरा में पंजीकृत समस्त प्रोजेक्ट्स को प्रावधानित मॉडल अनुबंध के अनुरूप ही विभिन्न क्रेताओं से अनुबंध निष्पादित करना अनिवार्य है। सभी प्रोजेक्ट प्रमोटर्स द्वारा पंजीयन के समय उक्त मॉडल अनुबंध की छायाप्रति भी प्रस्तुत की जाती है। परन्तु अनावेदक ने उक्त प्रावधान अनुरूप मॉडल अनुबंध का उपयोग विवादित सौदे हेतु नहीं किया है, जो नियम विरुद्ध है। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदक अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस 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 दिनांक नवम्बर, 2020 से 10 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7\% + 2\% = 9\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा-18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 14,00,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 10 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 1,05,000/- का हकदार 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 आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 14,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रुपये 1,05,000/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष