



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01618

— समक्ष —

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

- (1) डॉ. लक्ष्मी अजगल्ले, पति—स्व. श्री रूपनारायण अजगल्ले,
- (2) सुश्री लेखा अजगल्ले, पिता—स्व. श्री रूपनारायण अजगल्ले,
- (3) सुश्री मंशा अजगल्ले, पिता— स्व. श्री रूपनारायण अजगल्ले,
- (4) सुश्री नेहाली अजगल्ले, पिता—स्व. श्री रूपनारायण अजगल्ले,
समस्त निवासी—क्वॉ. एफ टाईप,
फिल्टर प्लांट, रावणभाठा, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स डॉलफिन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स,
द्वारा भागीदार—श्री हरमीत सिंह होरा,
- (2) श्री हरमीत सिंह होरा, पिता—श्री गुरुमुख सिंह होरा,
निवासी—साईं नगर, जेल रोड, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री ओम कुकरेजा, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री आदित्य झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“डॉल्फिन ज्वेल ओ”, डूमरतराई, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA060718000482

आदेश

(दिनांक—18/04/2022)

आवेदकगण डॉ. लक्ष्मी अजगल्ले, पति—स्व. श्री रूपनारायण अजगल्ले एवं अन्य 3, निवासी— क्वॉ. एफ टाईप, फिल्टर प्लांट, रावणभाठा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक क्रमांक-1 का कथन है कि उसके स्व. पति ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “डॉल्फिन ज्वेल ओ” डूमरतराई, रायपुर में ब्लॉक-4 में चतुर्थ तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-402 क्षेत्रफल, 1681 वर्गफीट को कुल रुपये 27,14,850/- में क्रय कर दिनांक 08.08.2018 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदकगण को किशतों में दिनांक 06.08.2018 तक संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान हो चुका है। आवेदक क्रमांक-1 के पति की मृत्यु दिनांक 02.05.2021 को हो चुकी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज

दिनांक तक आवेदकगण को विवादित फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। आवेदक क्रमांक-1 के पति की मृत्यु होने के कारण उन्हें शासकीय मकान को छोड़ना पड़ रहा है। इसलिये आवेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने पति की मृत्यु होने उपरांत अनावेदकगण से लगातार आधिपत्य प्रदान करने हेतु आग्रह भी किया गया है। इसके बावजूद भी अनावेदकगण ने केवल शीघ्र कब्जा प्रदान करने का आश्वासन ही दिया है। इससे व्यथित होकर आवेदक क्रमांक-1 ने अनावेदकगण को दिनांक 03.10.2021 को विधिक नोटिस प्रेषित कर विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने की मांग की है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने तथा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण ने वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "डॉलफीन ज्वेल ओ" डूमरतराई, रायपुर में 3 बी.एच.के. फ्लैट को बुक कराया। किन्तु आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति की इच्छा होने पर अनावेदकगण ने आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति को 3 बी.एच.के. फ्लैट के स्थान पर 4 बी.एच.के. फ्लैट को आबंटित किया। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक क्रमांक-1 के पति द्वारा विवादित सौदे के पेटे में रूपये 5,30,130/- का भुगतान करना शेष है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को भी उक्त संबंध में जानकारी प्रदान कर दी थी। विवादित फ्लैट के रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका-12 में भी शेष देय को संबंधी उल्लेख है। उक्त के अनुसार ही रूपये 5,30,130/- का भुगतान शेष होने के कारण आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति ने अनावेदकगण को अदायगी की सुरक्षा हेतु भारतीय स्टेट बैंक, कचहरी शाखा, रायपुर का रूपये 5,30,000/- का चेक प्रदान किया था। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक क्रमांक-1 के पति द्वारा यह निवेदन किया गया था कि वे राशि का नगद भुगतान कर उपरोक्त उल्लेखित चेक को वापस प्राप्त कर लेंगे। इसी कारण से अनावेदकगण द्वारा विवादित चेक को आहरण हेतु नहीं लगाया गया। किन्तु आवेदक क्रमांक-1 के पति की असमय मृत्यु होने के कारण उक्त राशि का भुगतान आज दिनांक तक शेष है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को उपरोक्त राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किये जाने का भी लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने

क्रयशुदा फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने का भी कथन किया है। अनावेदकगण के अनुसार फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदकगण स्वयं उत्तरदायी है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किये जाने तथा आवेदकगण को शेष राशि का मय ब्याज भुगतान कर फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण 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 विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति श्री रूपनारायण अजगल्ले द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "डॉलफीन ज्वेल ओ" डूमरतराई, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-402 ब्लॉक-एम-05 को क्रय कर दिनांक 08.08.2018 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदकगण के अनुसार विवादित सौदे हेतु संपूर्ण प्रतिफल राशि रूपये 27,14,850/- का भुगतान दिनांक 06.08.2018 तक पूर्ण होने के बावजूद भी अनावेदकगण ने फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति के साथ हुये सौदे व अभिस्वीकृति के अनुरूप विवादित सौदे के पेटे में रूपये 5,30,130/- का भुगतान बकाया है, जिसके कारण ही विवादित पूर्णतः निर्मित फ्लैट के आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया विलंबित है। अनावेदकगण ने अपने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति द्वारा प्रदत्त भारतीय स्टेट बैंक के राशि रूपये 5,30,000/- के चेक की छायाप्रति भी प्रस्तुत करते हुये उल्लेखित किया है कि आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति ने नगद भुगतान करने का आश्वासन देते हुये सुरक्षा स्वरूप उक्त चेक प्रदान किया है।

प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का परिशीलन व अध्ययन किया गया। प्रश्नाधीन संव्यवहार के संबंध में अनावेदकगण व आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति श्री रूपनारायण अजगल्ले के मध्य निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 08.08.2018

महत्वपूर्ण दस्तावेज है। बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-5 में यह भी उल्लेखित है कि “ विक्रेता ने क्रेता से आपस में निम्नानुसार प्राप्त कर लिया है , जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति विक्रेता इस विलेख के माध्यम से करता है, अब विक्रेता को क्रेता से कुछ भी पाना शेष नहीं है।” बैनामा अनुसार विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि रूपये 27,14,850/- है, जिसका भुगतान दिनांक 10.02.2015 से 06.08.2018 के मध्य अनावेदकगण को प्राप्त हुआ है। अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब में शेष राशि के संबंध में रजिस्ट्री बैनामा की कंडिका-12 का उल्लेख किया गया है। बैनामा की कंडिका-12 के अनुसार “यह कि क्रेता को फ्लैट का आधिपत्य दिये जाने की कार्यवाही के 15 दिन के अंदर संपत्ति के रखरखाव एवं अन्य खर्च अदा करना होगा।” अर्थात् कंडिका-12 में आधिपत्य उपरांत देय रखरखाव व्यय/अन्य व्यय का उल्लेख है। रजिस्ट्री बैनामा में कहीं भी रूपये 5,30,000/- शेष होना उल्लेखित नहीं है। अनावेदकगण ने रूपये 5,30,130/- सौदे पेटे में बकाया होने के प्रमाण स्वरूप जो चेक प्रस्तुत किया है, उसमें चेक जारी दिनांक 31.03.2019 उल्लेखित है। नियमानुसार किसी भी चेक की वैधता चेक जारी दिनांक से तीन माह की अवधि तक ही होती है। अर्थात् उक्त चेक दिनांक 30.06.2019 तक वैध था। उक्त तिथि उपरांत चेक के माध्यम से किसी राशि का आहरण नहीं किया जा सकता। यदि आवेदक क्रमांक-1 के स्व. पति द्वारा सुरक्षा स्वरूप उपरोक्त चेक प्रदान किया गया था, तो अनावेदकगण द्वारा उक्त अवधि में आहरण नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन चेक अनावेदकगण हेतु अनुपयोगी हो जाता है। इसके उपरांत अनावेदकगण को स्व. श्री अजगल्ले से शेष राशि प्राप्त करने हेतु संव्यवहार/प्रयास करना था। यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि श्री अजगल्ले का निधन उक्त चेक की वैधता समाप्त होने के लगभग एक वर्ष दस माह पश्चात् हुआ है। किन्तु अनावेदकगण ने यदि उक्त संबंध में स्व. श्री अजगल्ले से दिनांक 02.05.2021 को मृत्यु होने के पूर्व संपर्क/संव्यवहार किया हो, तो अनावेदकगण ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि उपरोक्त राशि किस मद में बकाया थी ? इस प्रकार अनावेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि विवादित सौदे के संबंध में राशि का भुगतान शेष होने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। निष्कर्षतः विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदकगण ने आवेदकगण को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। इस प्रकार रजिस्ट्री दिनांक से विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी है। अतः

आवेदकगण रेरा अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत विक्रय प्रतिफल की राशि पर विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार हैं। हाँलाकि अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट का निर्माण पूर्ण होने का उल्लेख किया है, किन्तु इस संबंध में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदकगण को आवेदकगण को पूर्णतः निर्मित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता 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 दिनांक 08.08.2018 से 3 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.04.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा-18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 27,14,850/- के साथ उस पर उक्त दर से 3 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 9,25,763/- के हकदार हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्णतः निर्मित विवादित फ्लैट का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 9,25,763/- का भी भुगतान आवेदकगण को करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष