



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01657

— समक्ष —

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

डॉ. अजय कुमार गुप्ता (HUF) कर्ता, पिता—श्री शंभू दयाल गुप्ता,  
निवासी—लता कुंज, स्टेशन चौक,  
ओव्हर ब्रिज के सामने, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

मेसर्स डॉलफिन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स,  
द्वारा भागीदार—श्री हरमीत सिंह होरा,  
निवासी—साई नगर, जेल रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री आदित्य झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA060718000482

आदेश

(दिनांक—04 / 07 / 2022)

आवेदक डॉ. अजय कुमार गुप्ता (HUF) कर्ता, पिता—श्री शंभू दयाल गुप्ता, निवासी—लता कुंज, स्टेशन चौक, ओव्हर ब्रिज के सामने, 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 प्रोजेक्ट “डॉल्फिन ज्वेल ओ” डूमरतराई, रायपुर में ब्लॉक-एम-15 में तृतीय तल पर स्थित प्लैट क्रमांक-303 बिल्टअप एरिया 1050 वर्गफीट को कुल रूपये 18,14,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 11.03.2012 को बुकिंग राशि रूपये 3,00,000/- का भुगतान किया। आवेदक ने सौदे अनुसार शेष राशि में से रूपये 6,00,000/- किश्तों में तथा बकाया राशि रूपये 9,14,000/- का भुगतान रजिस्ट्री के समय किये जाने की सहमति होने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने फरवरी, 2014 तक प्रोजेक्ट पूर्ण करने का आश्वासन दिया था, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है। आवेदक ने शेष प्रतिफल रूपये 16,95,750/- स्टाम्प ड्यूटी रूपये 1,01,750/- तथा पंजीयन शुल्क रूपये 15,573/- का भुगतान दिनांक 06.07.2018 को किये जाने का लेख करते हुये कुल रूपये 18,13,073/- के

भुगतान उपरांत रजिस्ट्री वर्ष 2018 में निष्पादित होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आवेदक को विवादित फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से लगातार आधिपत्य प्रदान करने हेतु भी आग्रह किया गया है। लेकिन अनावेदक व उनके पी.ए. श्री सुमीत अठवानी द्वारा आवेदक की उक्त समस्या के संबंध में कोई जवाब नहीं दिया जा रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदक को विवादित फ्लैट का आधिपत्य दिनांक 30.04.2022 तक सौंपने हेतु निर्देशित करने, विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु भुगतान की गई राशि 18 प्रतिशत ब्याज राशि के साथ वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने फ्लैट के एवज में रूपये 29,08,000/- (वर्तमान प्रचलित मूल्य अनुसार) दिलाये जाने 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. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने कभी भी फरवरी, 2014 में प्रोजेक्ट को पूर्ण होने के संबंध में आवेदक को कोई आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदक के अनुसार वह लगातार आवेदक के संपर्क में रहा है और आर्थिक मंदी और कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विवादित प्रोजेक्ट के विकास में 3 वर्ष का विलंब हुआ है, जिसकी जानकारी आवेदक को भी है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने लॉटरी के माध्यम से न्यूनतम दर पर आवेदक को फ्लैट आबंटित किया है और तत्समय प्रोजेक्ट बड़ा हाने के कारण विकास में समय लगने के संबंध में भी आवेदक को अवगत कराया है। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि आवेदक को उसने आर्थिक मंदी/कोविड-19 के कारण हुये विलंब के संबंध में भी अवगत कराया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये यह भी उल्लेख किया है कि विवादित फ्लैट पूर्ण है और आवेदक व उसके मध्य मई, 2022 में आधिपत्य प्रदान करने संबंधी सहमति हुई है। अतः अनावेदक ने आवेदक के किसी अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं होने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने किये जाने का अनुरोध किया है।
4. 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 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 आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "डॉलफीन ज्वेल ओ" डूमरतराई, रायपुर में फ्लैट क्रमांक-303 ब्लॉक-एम-15 को क्रय करने हेतु अग्रिम राशि रूपये 3,00,000/- का भुगतान कर वर्ष 2012 में विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत किशतों में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान करने उपरांत दिनांक 06.07.2018 को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक के अनुसार विवादित सौदे हेतु संपूर्ण प्रतिफल वर्ष 2018 में रजिस्ट्री के पूर्व प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदक ने फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। किन्तु अनावेदक के अनुसार आर्थिक मंदी व कोविड-19 के कारण प्रोजेक्ट विकास कार्य में 3 वर्ष का विलंब हुआ है, जिसकी जानकारी आवेदक को है। अनावेदक ने अपने जवाब में विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने का लेख करते हुये एक माह के भीतर फ्लैट का आधिपत्य सौंपने के संबंध में उसके व आवेदक के मध्य सहमति होने का लेख किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में फ्लैट का मूल्य रूपये 18,14,000/- उल्लेखित है और क्लब हाउस सदस्यता व कवर्ड पार्किंग संबंधी सुविधा आजीवन निःशुल्क है। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक 24 माह के भीतर आवेदक को लॉटरी सिस्टम के माध्यम से फ्लैट आबंटित करेगा तथा इसके एवज में आवेदक को 30 मासिक किशतों में रूपये 9,00,000/- का भुगतान करना होगा। इसके उपरांत शेष राशि रूपये 9,14,000/- का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के पूर्व देय होने का उल्लेख इकरारनामा में है। आवेदक ने किशतों के भुगतान के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रदत्त रसीदें प्रस्तुत की हैं। साथ ही रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 06.07.2018 में विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 16,95,750/- अंकित है, जिसका भुगतान दिनांक 04.07.2018 तक प्राप्त होने का उल्लेख बैनामा में है। अर्थात् इकरारनामा में फ्लैट का मूल्य रूपये 18,14,000/- उल्लेखित है; जबकि रजिस्ट्री बैनामा में फ्लैट का मूल्य रूपये 16,95,750/- अंकित है। आवेदक ने

अपने अभिकथन में रूपये 1,01,750/- का भुगतान स्टाम्प ड्यूटी हेतु तथा रूपये 15,573/- का भुगतान रजिस्ट्रेशन शुल्क के रूप में किये जाने का उल्लेख करते हुये कुल रूपये 18,13,073/- का भुगतान किये जाने का लेख किया है। आवेदक के उक्त अभिकथन के संबंध में अनावेदक ने कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है। इस प्रकार दोनो पक्षों की इस संबंध में सहमति है कि विवादित प्लैट का मूल्य रूपये 16,95,750/- है तथा शेष राशि स्टाम्प ड्यूटी व रजिस्ट्रेशन शुल्क के रूप में भुगतान की गई है। अर्थात् उभय पक्षों के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर विवादित प्लैट के सौदे हेतु अनावेदक को रूपये 16,95,750/- का भुगतान जुलाई, 2018 तक प्राप्त होना प्रमाणित होता है। हाँलाकि आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान वर्ष 2014 में प्रोजेक्ट पूर्ण होने का आश्वासन अनावेदक द्वारा दिये जाने का उल्लेख अपने आवेदन तथा अंतिम तर्क में किया है और आधिपत्य में 8 वर्ष के विलंब होने का भी उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने उक्त आधिपत्य अवधि संबंधी सहमति को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा तथा रजिस्ट्री में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है। इस संबंध में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने प्रतिफल की राशि के एक बड़े भाग का भुगतान जुलाई, 2018 में किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक का यह कथन कि अनावेदक को फरवरी, 2014 में प्रोजेक्ट पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था, स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार अनावेदक ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्लैट का निर्माण पूर्ण होने तथा एक माह के भीतर आधिपत्य सौंपने का कथन करने उपरांत अपने अंतिम तर्क में आवेदक के प्लैट के निरीक्षण से संतुष्ट होने का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा स्वयं प्लैट के आधिपत्य में विलंब किये जाने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने उपरोक्त अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यदि आवेदक प्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु इच्छुक नहीं होता, तो आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत क्यों प्रस्तुत की जाती ? निष्कर्षतः अनावेदक अपने उपरोक्त अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अनावेदक ने निर्माण में विलंब का कारण आर्थिक मंदी व वैश्विक महामारी को बताया है। किन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक को विवादित प्लैट के सौदे की संपूर्ण राशि जुलाई, 2018 में प्राप्त हो चुकी थी, जिसके उपरांत ही अनावेदक ने रजिस्ट्री निष्पादन करने की कार्यवाही की है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य मार्च, 2020 से बाधित रहा है। जबकि अनावेदक ने आवेदक से राशि प्राप्त करने उपरांत जुलाई, 2018 में रजिस्ट्री निष्पादित की है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का यह कथन कि आर्थिक मंदी व वैश्विक महामारी के कारण निर्माण में विलंब हुआ है, कदापि उचित नहीं है। प्रचलित प्रक्रिया अनुसार अनावेदक को

रजिस्ट्री उपरांत आवेदक को फ्लैट का आधिपत्य सौंप देना चाहिये था। चूँकि अनावेदक ने ऐसा नहीं किया है, इसलिये अनावेदक ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में जुलाई, 2018 से लगभग 4 वर्ष का विलंब किया है; जिसके लिये अनावेदक स्वयं उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदक ने आवेदक को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। इस प्रकार रजिस्ट्री दिनांक से विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। अतः आवेदक रेरा अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत विक्रय प्रतिफल की राशि पर विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार हैं। हाँलाकि अनावेदक ने विवादित फ्लैट का निर्माण पूर्ण होने का उल्लेख किया है, किन्तु इस संबंध में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक को आवेदक को पूर्णतः निर्मित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं 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 जुलाई, 2018 से लगभग 4 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.70\% + 2\% = 9.70\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा-18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 16,95,750/- पर उक्त दर से 4 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 6,57,951/- का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्णतः निर्मित विवादित फ्लैट का भौतिक आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 6,57,951/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष