



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00057

श्री सी. रामकुमार नायर, पिता—श्री पी. राजगोपाल नायर,  
निवासी—डब्ल्यू-3 पब्लिक नंबर-7 के पास रावांभाठा,  
ट्रांसपोर्ट नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

### विरुद्ध

सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.  
द्वारा डायरेक्टर—श्री सुबोध सिंघानिया, पिता—श्री श्यामलाल सिंघानिया,  
पता—तृतीय एवं चतुर्थ तल,  
श्याम चेम्बर हीरापुर रोड,  
तहसील एवं जिला रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्षित लैण्ड मार्क, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—05.09.2018)

आवेदक श्री सी. रामकुमार नायर, पिता—श्री पी. राजगोपाल नायर, पता—  
निवासी—रावांभाठा, ट्रांसपोर्ट नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन  
और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में  
अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का यह कथन है कि उसने  
अनावेदक के निर्माणाधीन बहुमंजिला आवासीय प्रोजेक्ट "हर्षित लैण्ड मार्क" में फ्लैट  
क्रमांक डी-102 (सुपर बिल्ट अप एरिया 721 वर्गफीट, कीमत रुपये 25,52,121/-), को  
क्रय करने हेतु दिनांक 06.12.2017 को IDBI बैंक के चेक क्रमांक-018384 द्वारा रुपये  
11,000/- भुगतान कर दिनांक 08.12.2017 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था।  
आवेदक का कथन है कि इस अनुबंध के पूर्व अनावेदक के एक अन्य आवासीय प्रोजेक्ट  
हर्षित नगर के फ्लैट क्रमांक-23 (1125) के सौदे में उसके द्वारा अनावेदक को रुपये  
6,01,000/- का भुगतान किया गया था। उभय पक्षों की आपसी सहमति से उक्त राशि  
रुपये 6,01,000/- को हर्षित लैण्ड मार्क के अनुबंधित फ्लैट क्रमांक-डी-102 की कुल  
कीमत रुपये 25,52,125/- में समायोजित किया गया। इस तरह आवेदक द्वारा अनावेदक  
को कुल रुपये 6,12,000/- का भुगतान किया गया।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने निष्पादित अनुबंध शर्तों का उल्लंघन करते हुए  
उनके मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती मीनाली सिंघानिया के माध्यम से सौदे की शेष विक्रय  
राशि रुपये 55,133/- ब्याज सहित कुल रुपये 19,85,065/- का भुगतान करने हेतु  
मांग पत्र दिनांक 22.01.2018 को उन्हें प्रेषित किया गया। जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के



Gwen

सातवे माले तक निर्माण हो जाने का हवाला दिया गया, जबकि उक्त दिनांक को उसमें प्रथम माले का ही निर्माण पूर्ण हुआ था। आवेदक का यह भी कथन है कि मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती मीनाली सिंधानिया द्वारा SMS द्वारा शेष रकम शीघ्र जमा करने अन्याथा पूर्व में जमा की गई सम्पूर्ण राशि जब्त करने संबंधी सूचना दी गयी। सूचनोपरांत आवेदक ने स्वयं उनके कार्यालय में उपस्थित होकर अनुबंध के अनुसार रकम जमा करने का आग्रह किया, लेकिन अनावेदक द्वारा विक्रय सौदे को निरस्त करते हुए आवेदक के IDBI सैंविंग एकाउंट में रूपये 2,50,000/- वापस कर दिया गया। आवेदक के बारम्बार अनुरोध के बावजूद अनावेदक द्वारा शेष रकम रूपये 3,62,000/- आज दिनांक तक वापस नहीं किया गया है। इस हेतु आवेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 19.02.2018 को नोटिस प्रेषित कर 30 दिवस के अंदर बाकी रकम रूपये 3,62,000/- एवं उस पर 18% वार्षिक ब्याज की मांग की गई। परन्तु अनावेदक ने दिनांक 22.02.2018 को नोटिस प्राप्त करने के बाद भी न रकम वापस की और न ही कोई जवाब दिया। आवेदक ने प्राधिकरण से यह अनुरोध किया है कि अनावेदक को प्रदाय की गई विक्रय राशि रूपये 6,12,000/- में रूपये 2,50,000/- को घटाकर शेष राशि 3,62,000/- मय ब्याज उसे वापस दिलायी जाये।

3. अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति यह है कि आवेदक ने यह शिकायत भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अस्तित्व में आने के पूर्व के करार पर प्रस्तुत की है। उक्त अधिनियम दिनांक 01.05.2017 को अस्तित्व में आया था, जिसे पूर्ववर्ती तारीख से लागू नहीं किया जा सकता है। ऐसी दशा में अधिनियम लागू होने के पूर्व के करार बाबत कोई भी शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है।
4. अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में यह स्वीकार किया है कि उभय पक्षों के बीच दिनांक 08.12.2017 को हर्षित लैण्ड मार्क आवासीय बिल्डिंग के फ्लैट-डी-102 के क्रय-विक्रय के संबंध में अनुबंध निष्पादित किया गया था, जिसमें सौदे की सभी शर्तों का समावेश है। इसके अतिरिक्त अन्य कोई करार या सौदा नहीं हुआ है। हर्षित नगर आवासीय प्रोजेक्ट के फ्लैट के सौदे में रूपये 6,01,000/- भुगतान किये जाने एवं इस राशि को हर्षित लैण्ड मार्क के फ्लैट डी-102 में समायोजित होने की बात को अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया। उसका कहना है कि आवेदक ने यह नहीं बताया कि हर्षित नगर संबंधी कथित सौदा कब हुआ ? सौदे की शर्तें क्या थी ? एवं सौदा किन कारणों से रद्द हो गया था ? अनावेदक का कथन है कि दिनांक 08.12.2017 को हुए सौदे में रूपये 25,52,121/- भुगतान कब-कब और किस तरह से किया जावेगा, इसका स्पष्ट उल्लेख है। समायोजन के बाबत एक भी शब्द नहीं है, क्योंकि ऐसा कोई करार नहीं हुआ था। आवेदक ने अपने शिकायत के समर्थन में न कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया और न ही पाँच वर्ष तक कोई भी कार्यवाही किये जाने का विवरण दिया है।
5. अनावेदक ने यह भी अस्वीकार किया है कि उसके मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती मीनाली सिंधानिया द्वारा दुर्व्यवहार कर रूपये 55,133/- ब्याज सहित, विक्रय राशि रूपये

*Guar*

19,85,065/- एक साथ भुगतान करने का मांग पत्र प्रेषित किया था। उसका कथन है कि दिनांक 22.01.2018 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सप्तम तल के स्लैब कास्टिंग का कार्य हो चुका था। आवेदक द्वारा करार के अनुसार सप्तम तल के स्लैब कास्टिंग के समय तक देय राशि का भुगतान समय-समय पर नहीं किया गया। अतः उसके द्वारा देय राशि एवं उस पर ब्याज की मांग करते हुए ही पत्र प्रेषित किया गया था। आवेदक ने रुपये 11,000/- के अतिरिक्त एक भी रुपये का भुगतान नहीं किया है और उसने देय रकम के ब्याज से बचने हेतु दुराशय से झूठी शिकायत प्रस्तुत किया है।

6. अनावेदक द्वारा आवेदक के सौदा रद्द कर रुपये 2,50,000/- वापस करने संबंधी कथन को भी अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि यह राशि आवेदक को उसके द्वारा लोहे की सरिया की आपूर्ति हेतु भुगतान की गई है। उभय पक्षों के मध्य हुए करार के निरस्त न होने से शेष राशि रुपये 3,62,000/- वापस किये जाने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता। आवेदक ने करार अनुबंधों अनुसार समय-समय पर राशि जमा नहीं की है, जिससे वह 18% वार्षिक दर से ब्याज भुगतान हेतु जिम्मेदार है। इससे बचने के लिए ही उसके द्वारा मनगढ़त एवं बेबुनियाद शिकायत की गई है। अतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

7. 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 उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत सुनवाई योग्य है ?

2. क्या आवेदक द्वारा अनावेदक के आवासीय परियोजनाओं में फ्लैट क्रय करने हेतु कुल रुपये 6,12,000/- का पूंजी निवेश किया गया था ? एवं क्या "हर्षित नगर" हेतु आवेदक द्वारा दी गई राशि रुपये 6,01,000/- को अनावेदक द्वारा अपने अन्य प्रोजेक्ट "हर्षित लैण्ड मार्क" के फ्लैट में समायोजित किया गया है ?

3. क्या अनावेदक द्वारा उभय पक्षों के बीच दिनांक 08.12.2017 के निष्पादित अनुबंध को निरस्त कर दिया गया है ? और इसके फलस्वरूप क्या आवेदक निवेश की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का हकदार है ?

8. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में अनावेदक की यह आपत्ति है कि भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रभाव में आने के पूर्व में किये गये करार संबंधी शिकायत रेरा में सुनवाई योग्य नहीं है। अनावेदक की आपत्ति पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया। भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 में इसके प्रभावशील होने के पूर्व अथवा पश्चात् के करार में कोई भेद नहीं किया गया है। इस प्रकरण में करार, रेरा अधिनियम लागू होने के पूर्व का है, किन्तु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्तमान

Guan

में चालू प्रोजेक्ट है और इसमें आवेदक को फ्लैट का आधिपत्य नहीं दिया गया है। अर्थात् आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विक्रय संव्यवहार पूर्ण नहीं हुआ है। अतः यह रेरा की परिधि में आता है। वैसे भी प्रश्नाधीन प्रकरण, आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "हर्षित नगर" हेतु दी गई राशि, अनावेदक के ही एक अन्य प्रोजेक्ट "हर्षित लैण्ड मार्क" में समायोजन पश्चात् इसकी वापसी से संबंधित है। निश्चित तौर पर "हर्षित नगर" प्रोजेक्ट हेतु आवेदक द्वारा दी गई राशि उभय पक्षों की आपसी सहमति के उपरांत ही "हर्षित लैण्ड मार्क" में समायोजित करते हुए इस संबंध में दिनांक 08.12.2017 को उभय पक्षों के मध्य नया करार किया गया था, जो अधिनियम प्रारंभ होने की तिथि अर्थात् दिनांक 01 मई, 2017 के पश्चात् का है। प्रश्नाधीन प्रकरण अनावेदक द्वारा "हर्षित लैण्ड मार्क" हेतु किये करार को निरस्त कर अनावेदक को रुपये 2,50,000/- मात्र लौटाने तथा शेष राशि न लौटाने के संबंध में ही विचाराधीन है। चूंकि अनावेदक का उक्त प्रोजेक्ट "हर्षित लैण्ड मार्क" अधिनियम के अंतर्गत ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में सम्मिलित होने के कारण रेरा में पंजीकृत है। अतः अनावेदक की आपत्ति विधिसम्मत न होने से अस्वीकार योग्य है और प्रस्तुत परिवाद रेरा में सुनवाई योग्य है।

9. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में आवेदक का कथन है कि उसने "हर्षित नगर" आवासीय परियोजना में फ्लैट क्रमांक 23 (1125) के सौदे में अनावेदक को रुपये 6,01,000/- का भुगतान किया था। सौदे की इस राशि को अनावेदक ने वापस करने का वादा किया था। परन्तु उभय पक्षों की सहमति से "हर्षित लैण्ड मार्क" आवासीय परियोजना के फ्लैट क्रमांक डी-102 की कीमत में समायोजित किया गया। प्रश्न यह उपस्थित होता है कि क्या आवेदक ने वास्तव में अनावेदक के "हर्षित नगर" परियोजना में फ्लैट क्रमांक 23 (1125) को क्रय करने हेतु कोई अनुबंध किया था एवं इस हेतु कोई राशि भुगतान की थी ? आवेदक द्वारा अनुबंध संबंधी कोई अभिलेख तो प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया, परन्तु सिंधानिया बिल्डकॉन प्रा.लि. द्वारा "हर्षित नगर" प्रोजेक्ट हेतु जारी की गई पाँच प्राप्ति रसीदें अपने कथन के समर्थन में प्रस्तुत की गई है। जिसमें IDBI बैंक की तीन प्राप्ति रसीदें क्रमशः चेक क्रमांक-795321, 795325, एवं 795326 क्रमशः दिनांक 09.10.2012, 25.10.2012 एवं 27.10.2012 द्वारा कुल रुपये 4,01,000/- एवं SBI बैंक की दो प्राप्ति रसीदें जिसमें चेक क्रमांक-303363 एवं 309947 क्रमशः दिनांक 25.10.2012 एवं 08.11.2012 द्वारा कुल रुपये 2,00,000/- प्राप्त होना दर्शाया है। उक्त प्राप्ति रसीदें अनावेदक ने रसीद प्राप्ति क्रमांक-SBPL 2192 से 2195 एवं SBPL 2211 द्वारा जारी की गई है। इन प्राप्ति रसीदों में यह राशि "हर्षित नगर" परियोजना के फ्लैट क्रमांक 23 (1125) के बुकिंग राशि के वास्ते भी उल्लेखित है। आवेदक ने अनावेदक के बैंक खातों में उक्त राशि जमा किये जाने के समर्थन में IDBI बैंक ट्रांजेक्शन स्लिप भी प्रस्तुत की है। जिसमें चेक क्रमांक-795321, 795325, एवं 795326 द्वारा अनावेदक को रुपये 4,01,000/- भुगतान होना दर्शाया गया है। उक्त प्राप्ति रसीदें एवं बैंक ट्रांजेक्शन स्लिप से स्पष्ट है कि आवेदक ने अनावेदक को "हर्षित नगर" परियोजना में फ्लैट क्रय करने हेतु रुपये 6,01,000/- का भुगतान दिनांक

Gurur

09.10.2012 से 08.11.2012 की अवधि में किया है। अनावेदक ने उक्त प्राप्ति रसीदें जारी करने एवं उसके बैंक एकाउंट में रुपये 6,01,000/- जमा होने के संबंध में अपने लिखित जवाब एवं सुनवाई के दौरान भी इंकार नहीं किया है। अतः स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को "हर्षित नगर" आवासीय परियोजना में फ्लैट क्रं.-23(1125) के सौदे हेतु रुपये 6,01,000/- की राशि भुगतान की गई थी।

उभय पक्षों में यह सहमति है कि उनके द्वारा दिनांक 08.12.2017 को "हर्षित लैण्ड मार्क" परियोजना के फ्लैट क्रमांक डी-102 का क्रय-विक्रय रुपये 25,52,121/- में करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया गया था। इस विक्रय अनुबंध हेतु आवेदक द्वारा IDBI बैंक के चेक क्रमांक-018384, दिनांक 06.12.2017 के माध्यम से अग्रिम पेटे रुपये 11,000/- का भुगतान अनावेदक को किया गया। अनावेदक ने "हर्षित नगर" के फ्लैट क्रमांक 23(1125) के सौदे में जमा राशि को "हर्षित लैण्ड मार्क" के फ्लैट क्रमांक डी-102 हेतु समायोजित किये जाने संबंधी आवेदक के कथन को अस्वीकार किया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक के साथ "हर्षित नगर" के फ्लैट क्रमांक 23(1125) हेतु कोई करार ही नहीं हुआ था, इसलिए उसे निरस्त करने और इसकी राशि समायोजित करने का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता। अनावेदक के अनुसार "हर्षित लैण्ड मार्क" के फ्लैट क्रमांक डी-102 हेतु निष्पादित अनुबंध में भी रुपये 6,01,000/- राशि के समायोजन के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों तथा संलग्न दस्तावेजों से प्रकरण में यह तथ्य स्वीकृत एवं प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उभय पक्षों के मध्य कुल रुपये 25,52,121/- में सौदा तय हुआ था। प्रकरण में आवेदक को उसके द्वारा भुगतान हेतु शेष मूल राशि रुपये 19,29,932/- तथा इस पर संगणित ब्याज की राशि रुपये 55,133/- अर्थात् कुल राशि रुपये 19,85,065/- के भुगतान के लिए अनावेदक द्वारा प्रेषित मांग पत्र दिनांक 22.01.2018 को भी उभय पक्षों ने स्वीकारा है। अनावेदक द्वारा प्रेषित उक्त मांग पत्र में उल्लेखित भुगतान हेतु शेष मूल राशि रुपये 19,29,932/- से यह स्वतः प्रमाणित है कि अनावेदक ने आवेदक द्वारा उसे पूर्व में भुगतान की गई राशि रुपये 6,01,000/- और प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु दिनांक 06.12.2017 को भुगतान की गई अग्रिम राशि रुपये 11,000/- को, सौदे की कुल रकम रुपये 25,52,121/- में से घटाने के पश्चात् ही, आवेदक को उक्त मांग पत्र प्रेषित किया था। यदि अनावेदक द्वारा उसे पूर्व में प्रदान की गई उक्त राशि रुपये 6,01,000/- को समायोजित नहीं किया गया होता, तो निश्चित तौर पर उसके द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्रदत्त अग्रिम राशि रुपये 11,000/- मात्र घटाते हुए शेष राशि रुपये 25,41,121/- का मांग पत्र प्रेषित किया जाता। परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा न करना यह प्रमाणित करता है कि अनावेदक द्वारा उसे पूर्व में प्राप्त राशि रुपये 6,01,000/- का प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु कुल देय राशि में समायोजन किया गया था। अनावेदक की कंपनी के अन्य मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती मीनाली सिंघानिया द्वारा फ्लैट क्रमांक डी-102 की गणनाशीट में अंकित हस्तलिखित टीप "We have to adjust Harshit Nagar old client

Gwen

deposited by client" से भी इसकी पुष्टि होती है। अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष उक्त टीप का कोई खण्डन भी नहीं किया है। इससे यह स्पष्ट प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा जमा राशि रुपये 6,01,000/- को "हर्षित लैण्ड मार्क" के फ्लैट क्रमांक डी-102 के विरुद्ध अनावेदक ने समायोजित किया था और इस प्रकार यह भी प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा अनावेदक की आवासीय परियोजना में फ्लैट क्रय करने हेतु कुल राशि रुपये 6,12,000/- का पूंजी निवेश किया गया है।

10. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 के संबंध में यह प्रमाणित है कि अनावेदक ने दिनांक 22.01.2018 को रुपये 55,133/- ब्याज सहित कुल रुपये 19,85,065/- हेतु मांग पत्र आवेदक को प्रेषित किया था। जिसमें अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सातवे माले तक निर्माण कार्य एवं आवेदक के फ्लैट के ईट जुड़ाई संबंधी कार्य पूर्ण होने का उल्लेख है। आवेदक ने इसका खंडन करते हुए कथन किया है कि उक्त दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में केवल प्रथम माले का निर्माण कार्य ही पूर्ण हुआ था। आवेदक ने अनावेदक द्वारा उक्त अनुबंध निरस्त करने के संबंध में उनके अन्य मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती मीनाली सिंघानिया के मोबाइल नं. +919300990000 द्वारा दिनांक 12.02.2018 को प्रेषित SMS (kindly call to clear matter at once otherwise we will forfeit the whole amount) की प्रति प्रस्तुत की है। आवेदक का कथन है कि उक्त सूचना मिलने पर स्वयं उसके द्वारा अनावेदक के कार्यालय में उपस्थित होकर अनुबंध के अनुसार राशि जमा करने का आग्रह किया गया, किन्तु अनावेदक ने विक्रय सौदे को निरस्त कर आवेदक के IDBI सेविंग बैंक खाता क्रमांक-1216104000002547 में रुपये 2,50,000/- एन.ई.एफ.टी के माध्यम से वापस किया गया। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा शेष राशि रुपये 3,62,000/- लौटाने हेतु अनावेदक से बार-बार अनुरोध किया गया, किन्तु उसके द्वारा आज तक शेष रकम वापस नहीं की गई है। इस संबंध में अनावेदक ने आवेदक के कथन का खंडन करते हुए तर्क किया है कि उसके द्वारा उक्त अनुबंध को निरस्त नहीं किया गया है। उसके द्वारा आवेदक के खाते में अंतरित राशि रुपये 2,50,000/- आवेदक को लोहे के सरिया की आपूर्ति हेतु भुगतान किये गये हैं, न कि फ्लैट हेतु उसके द्वारा दी गई राशि को लौटाया गया है। इस संबंध में आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष तर्क प्रस्तुत किया कि वह ट्रांसपोर्ट का बिजनेस करता है, लोहे के सरिया की आपूर्ति नहीं करता है। आवेदक का यह भी कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत क्रय आदेश की प्रति बनावटी व फर्जी है। उक्त क्रय आदेश अनावेदक द्वारा उसे न कभी प्रदान किया गया और न ही आवेदक द्वारा इसे कभी प्राप्त किया गया। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा लोहे के सरिया आपूर्ति के संबंध में मनगढ़ंत तथ्य प्रस्तुत किये जा रहे हैं। प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत तर्कों के परिशीलन पश्चात् यह महत्वपूर्ण तथ्य प्राप्त होता है कि जब अनावेदक को उसके द्वारा प्रेषित मांग पत्र दिनांक 22.01.2018 के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदक से रुपये 19,85,065/- प्राप्त करना शेष था, तब अनावेदक के द्वारा कथित क्रय आदेश दिनांक 07.02.2018 जारी करने के, एक दिन पश्चात् ही दिनांक 09.02.2018 को लोहे के सरिया आपूर्ति किये बिना ही अग्रिम के रूप में रुपये 2,50,000/- आवेदक

को उसके बैंक खातों में वापस करना समाधानकारक प्रतीत नहीं होता है। यदि आवेदक को वास्तव में लोहे के सरिया आपूर्ति हेतु क्रय आदेश जारी किया जाता, तो निश्चित तौर पर इसके देयक की संपूर्ण राशि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उससे प्राप्त की जाने वाली शेष राशि में समायोजित किया जाता, न कि सरिया आपूर्ति किये बिना ही इसका अग्रिम भुगतान किया जाता। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत कथित क्रय आदेश के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि इसकी प्राप्ति स्वरूप इसमें आवेदक के हस्ताक्षर मौजूद नहीं है और यह पूर्णतः एकपक्षीय है। इस प्रकार अनावेदक प्राधिकरण के समक्ष यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा आवेदक को लौटाई गई राशि सरिया आपूर्ति के लिए थी, न कि आवेदक से ली गई राशि की वापसी के लिए। निष्कर्षतः यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत लोहे के सरिया आपूर्ति संबंधी क्रय आदेश सही नहीं है। निश्चित तौर पर अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ हुए विक्रय अनुबंध को निरस्त करते हुए आवेदक को उसके द्वारा दी गई कुल राशि में से अंशतः रुपये 2,50,000/- वापस लौटाया गया है तथा वह शेष राशि रुपये 3,62,000/- आवेदक को लौटाने हेतु उत्तरदायी है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11(5) के अनुसार संप्रवर्तक आबंटन को केवल विक्रय करार के निबंधनों अनुसार रद्द कर सकता है, परन्तु यदि आबंटिती ऐसे रद्दकरण से व्यथित है और ऐसा रद्दकरण विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार नहीं है, एकपक्षीय और बिना किसी पर्याप्त कारण के है, तो वह प्राधिकरण को आवेदन कर सकता है। प्रकरण में प्राप्त तथ्यों से यह प्रमाणित है कि अनावेदक ने दिनांक 12.02.2018 को मोबाइल SMS से आवेदक को सूचित करने के पूर्व ही दिनांक 09.02.2018 को आवेदक द्वारा जमा कुल रुपये 6,12,000/- में से रुपये 2,50,000/- आवेदक के बचत खाते में जमा करते हुए अनुबंध निरस्त कर दिया। अनावेदक की यह कार्यवाही बिना किसी पर्याप्त कारण बताये एवं सुनवाई के अवसर दिये बिना की गई है, जो एकपक्षीय है। चूंकि अब आवेदक भी अनुबंध में बने रहना नहीं चाहता एवं शेष राशि ब्याज सहित वापस चाहता है, अतः अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा दी गई कुल राशि में से अंशतः लौटाई गई राशि रुपये 2,50,000/- घटाने के पश्चात् शेष राशि रुपये 3,62,000/- ब्याज सहित लौटाने हेतु उत्तरदायी है। अतः आवेदक अनुबंध दिनांक 08.12.2017 से माह-अगस्त, 2018 तक अर्थात् लगभग 9 माह की अवधि के ब्याज का हकदार है।

11. 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 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.08.2018 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8.25\% + 2\% = 10.25\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक शेष राशि रुपये 3,62,000/- मात्र पर इस राशि

Guan

सहित उपरोक्त दर से 9 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 27,829/- (अक्षरी राशि-रूपये सत्ताईस हजार आठ सौ उनतीस मात्र) का हकदार है।

12. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, आवेदक को शेष राशि 3,62,000/- और इस पर संगणित ब्याज रूपये 27,829/- अर्थात् कुल रूपये 3,89,829/- मात्र का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक "हर्षित नगर" प्रोजेक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र की प्रति रजिस्ट्रार, रेरा को अविलंब प्रस्तुत करे।

(ब्रह्मेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर