



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

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2021-01316

— समक्ष —

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

श्रीमती नीतू सिंह, पति—श्री मनीष सिंह,  
पता—सिंचाई कॉलोनी, आई/6,  
गांधी नगर, साई मंदिर के पास,  
अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

मेसर्स रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,  
निवासी—बी ब्लॉक, क्वॉ. नं.—901, रहेजा रेसीडेन्सी,  
अवंती विहार, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री बसंत कैवर्थ, अधिवक्ता आवेदिका।
- (2) श्री कन्हैया लाल आनंदानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साई सिटी”, ग्राम—सांकरा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA281118000856

### आदेश

(दिनांक—31/08/2021)

आवेदिका श्रीमती नीतू सिंह, पति—श्री मनीष सिंह, निवासी—सिंचाई कॉलोनी, आई/6, गांधी नगर, साई मंदिर के पास, अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (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। आवेदिका का कथन है कि उसने प्रकाशित विज्ञापन के आधार पर अनावेदक के प्रोजेक्ट “साई सिटी” में दिनांक 20.08.2013 को चेक के माध्यम से राशि रूपये 21,000/- का भुगतान कर भूखण्ड क्रमांक—42 सह—2 बी.एच.के. मकान कुल राशि रूपये 15,50,000/- में क्रय करने का सौदा किया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने दिनांक 27.03.2015 को रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया है। इसके उपरांत अनावेदक ने दिनांक 11.08.2016 को पत्र प्रेषित

कर विवादित प्रोजेक्ट में आवेदिका के मकान के निकट दोनों ओर सड़क का विकास होने का उल्लेख करते हुये इकरारशुदा मूल्य में वृद्धि कर अंतिम मूल्य रूपये 17,05,000/- होने की सूचना दी। आवेदिका ने अनावेदक को नवम्बर, 2016 तक रूपये 17,09,690/- का भुगतान कर दिया है। परन्तु रूपये 4,690/- का अतिरिक्त भुगतान प्राप्त करने के बावजूद भी अनावेदक ने तयशुदा समयावधि अर्थात् वर्ष 2016 में विवादित मकान का निर्माण कर आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदिका ने इस संबंध में अनावेदक को दिनांक 26.05.2020 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अनावेदक ने आज दिनांक तक भी विवादित मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अन्य राहत प्रदान 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 बाबत् 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में संपूर्ण जानकारी प्रदान नहीं की है। अनावेदक के अनुसार विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर श्री शरद अग्रवाल द्वारा निष्पादित किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसका कार्यालय बंद होने तथा सभी कर्मचारियों के कार्य छोड़कर चले जाने के कारण आवेदिका को भुगतान की गई राशि से संबंधित अपने अभिकथनों को दृढ़ता से प्रमाणित करना आवश्यक है। अनावेदक ने आगे बताया है कि विवादित सौदे हेतु निष्पादित अनुबंध में यह प्रावधान था कि यदि अनावेदक के नियंत्रण के बाहर कोई दुर्घटना/घटना होती है, तो उसके लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं होगा। कोविड-19 महामारी के कारण विलंब की परिस्थिति निर्मित होने के कारण अनावेदक ने स्वयं को विलंब हेतु उत्तरदायी नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने कोविड-19 के कारण पूरे देश में लगाये गये लॉकडाउन की अवधि में दिनांक 16.05.2020 को जान-बूझकर अनावेदक को नोटिस प्रेषित किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर को पक्षकार नहीं बनाया है तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय बाधित है। इसके अतिरिक्त विचाराधीन प्रकरण में विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने के कारण वर्तमान वाद विषय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत आता है। अतः

अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन पोषणीय नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 आवेदिका का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदिका ने प्रश्नाधीन आवेदन अनावेदक द्वारा सौदे अनुसार निर्धारित समयावधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी सौदेशुदा मकान का आधिपत्य सौंपे नहीं जाने का उल्लेख करते हुये प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय बाधित है तथा परिवाद के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता है, जो व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट प्रमोटर को पक्षकार नहीं बनाये जाने का उल्लेख करते हुये अपरिपक्व होने का कथन किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व उभय पक्षों के अभिकथनों के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने अनावेदक के साथ विवादित प्रोजेक्ट में स्थित विवादित भूखण्ड क्रमांक-42 सह-मकान क्रय करने हेतु वर्ष 2014 में सौदा किया है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि प्रोजेक्ट प्रमोटर श्री शरद अग्रवाल द्वारा वर्ष 2015 में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य हुये संव्यवहार को प्रमाणित करने हेतु उनके मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 05.02.2014 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उभय पक्षों ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया है कि सौदे अनुसार विवादित मकान के निर्माण कर आधिपत्य सौंपने का उत्तरदायित्व अनावेदक का है, जो आज दिनांक तक आवेदिका को अप्राप्त है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि वर्तमान वाद विषय के निराकरण हेतु प्रोजेक्ट के प्रमोटर को वर्तमान प्रकरण में पक्षकार बनाया जाना आवश्यक नहीं है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने संबंधी वाद कारण निरंतर बना हुआ है। ऐसी परिस्थिति में प्रकरण से संबंधित समस्त दस्तावेजों के

प्रथम दृष्टतया से यह प्रतीत होता है कि वर्तमान वाद विषय के निराकरण हेतु किसी विस्तृत तथा व्यापक साक्ष्य की आवश्यकता नहीं है। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका व अनावेदक के मध्य विवादित सौदे हेतु इकरारनामा दिनांक 05.02.2014 को निष्पादित हुआ है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने कुल राशि रुपये 15,50,000/- में विवादित सौदा किया है तथा अनावेदक को 900 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया के 2 बी.एच.के. मकान का निर्माण कर आवेदिका को आधिपत्य सौंपना था। परन्तु इकरारनामा में आधिपत्य सौंपने की अवधि के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर श्री शरद अग्रवाल द्वारा कुल राशि रुपये 2,37,000/- में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा मार्च, 2015 में निष्पादित किया जा चुका है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा दिनांक 11.08.2016 को प्रेषित पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिसके अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि विवादित मकान का कुल मूल्य रुपये 17,05,000/- है। आवेदिका ने उक्त राशि को भूखण्ड सह-मकान का मूल्य होने का उल्लेख किया है, जिस पर अनावेदक ने कोई आपत्ति नहीं की है। अर्थात् उक्त मूल्य में भूमि की कीमत को समायोजित करने पर विवादित मकान का मूल्य रुपये (17,05,000-2,37,000 =) 14,68,000/- है।

आवेदिका ने संपूर्ण सौदे हेतु नवम्बर, 2016 तक राशि रुपये 17,09,690/- का भुगतान करने का उल्लेख करते हुये भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति व जमा पर्ची की छायाप्रति प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में अपना कार्यालय बंद होने तथा सभी कर्मचारियों के कार्य छोड़ने का उल्लेख करते हुये आवेदिका को भुगतान संबंधी अभिकथन दृढ़तापूर्वक प्रमाणित करने का लेख किया है। आवेदिका द्वारा भुगतान को प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत रसीदों, जमा पर्चीयों, आर.टी.जी.एस. स्लिप तथा चेक क्रमांकों से रुपये 17,43,000/- का भुगतान दर्शित होता है। परन्तु आवेदिका ने कुल रुपये 17,09,690/- का भुगतान करने का उल्लेख किया है। इस प्रकार आवेदिका का राशि भुगतान संबंधी अभिकथन उचित प्रतीत होता है। आवेदिका ने उक्त भुगतान नवम्बर, 2016 में कर दिया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने यह भी उल्लेखित किया है कि अनावेदक को वर्ष 2016 में विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक ने आवेदिका के उक्त अभिकथन को अस्वीकार करते हुये अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि " ..... क्योंकि अनुबंध में यह प्रावधान था कि, अनावेदक के नियंत्रण से बाहर कोई दुर्घटना, घटना

होती है, उसके लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं रहेगा। कोविड-19 महामारी के कारण उपरोक्त परिस्थितियाँ निर्मित होने के कारण अनावेदक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है।” इस संबंध में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत अनुबंध के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित अनुबंध में अनावेदक के उपरोक्त कथन अनुसार उल्लेखित कोई प्रावधान नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक ने उक्त संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। हाँलाकि आवेदिका ने वर्ष 2016 तक आधिपत्य सौंपने हेतु निर्धारित अवधि होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनुबंध में अवधि के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। आवेदिका ने इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय से संबंधित न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में वर्तमान अनावेदक से संबंधित समान क्षेत्रफल के मकान निर्माण हेतु अन्य क्रेताओं के साथ निष्पादित निर्माण अनुबंध में अनावेदक द्वारा निर्माण व आधिपत्य अवधि 18 से 30 माह तक निर्धारित की गई है। सामान्यतः 900 वर्गफीट के 2 बी.एच.के. मकान के निर्माण में अधिकतम 3 वर्ष से अधिक का समय नहीं लगना चाहिये। आवेदिका ने फरवरी, 2014 में विवादित अनुबंध निष्पादित किया है। अर्थात् अनावेदक को फरवरी, 2017 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक ने विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि प्राप्त करने उपरांत भी आवेदिका को मकान का आधिपत्य आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण में विलंब किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत पत्र दिनांक 11.08.2016 अनुसार विवादित मकान में छत ढलाई का कार्य पूर्ण होने की सूचना अनावेदक ने आवेदिका को दी है। उक्त पत्र के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने पत्र में विवादित मकान का फिनिशिंग कार्य शेष होने का उल्लेख किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से भी विवादित मकान में फिनिशिंग संबंधी कार्य शेष होना प्रतीत होता है। अनावेदक ने उपरोक्त को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् आवेदिका द्वारा नवम्बर, 2016 में मकान के पेटे में संपूर्ण राशि से अधिक राशि (17,09,690 – 2,37,000 = ) 14,72,690/- का भुगतान करने के बावजूद भी अनावेदक ने फरवरी, 2017 से विवादित मकान के निर्माण में 4 वर्ष 6 माह का विलंब किया है। निष्कर्षतः आवेदिका विवादित मकान के आधिपत्य के साथ-साथ उपरोक्तानुसार उल्लेखित विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है।
8. 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 4 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2021 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, राशि रूपये 14,72,690/- के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 6,61,064/- की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को ब्याज राशि रूपये 6,61,064/- तथा अतिरिक्त भुगतान की गई राशि रूपये 4,690/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष