



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00253

— समक्ष —

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

श्रीमती अनीता शाकार, पति—श्री राजेन्द्र शाकार,
पता—पारख ट्रेवल्स के पास, टिल्लु चौक,
सोनकर पारा वार्ड, लाखेनगर,
पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- 1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
पता—तृतीय तल, पार्थिवी पेसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर
- 2) श्री संजय बघेल, पिता—स्व. श्री एन.एल. बघेल,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
- 3) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता—तृतीय तल, पार्थिवी पेसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर
- 4) श्रीमती कंचन सचदेवा, पति—श्री सुशील सचदेवा,
पता— फाफाडीह, रमन मंदिर वार्ड,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—पार्थिव प्रोविन्स, सरोना, रायपुर)

आदेश

(दिनांक 17/07/2019)

आवेदिका श्रीमती अनीता शाकार, पति—श्री राजेन्द्र शाकार, पता—लाखेनगर, पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा "पार्थिवी प्रोविन्स प्रोजेक्ट" सरोना में 3 BHK के डीलक्स मकान क्रय करने हेतु अनावेदकगण को रूपये 2,00,000/- का भुगतान कर बुकिंग की गई थी तथा शेष

राशि एच.डी.एफ.सी. बैंक लोन के माध्यम से रूपये 25,00,000/- इस तरह कुल रूपये 27,75,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया जा चुका है। उसके व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य उक्त प्रोजेक्ट के प्लॉट क्रमांक-PP-71 (D-71) के क्रय के संबंध में दिनांक 30.03.2011 को बैनामा पंजीयन निष्पादित किया गया। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य समझौते के अनुसार अनावेदकगण को अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 30.03.2013 तक प्रश्नाधीन प्लॉट को पूर्ण करते हुए इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था, किन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक आवेदिका को इसका आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। भवन का आधिपत्य नहीं दिये जाने के कारण उसे आर्थिक, मानसिक क्षति हो रही है तथा बैंक की मासिक किश्त रूपये 26,215/- भुगतान करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा अनुरोध किया गया है कि वर्तमान में उक्त फ्लैट का बाजार मूल्य रूपये 60,00,000/- है। अतः फ्लैट के वर्तमान बाजार मूल्य पर विलंबित अवधि का ब्याज सहित राशि वापस दिलाने की मांग की है तथा मानसिक क्षति के लिए पृथक से रूपये 5,00,000/- की मांग की है। आवेदिका ने शिकायत पत्र के साथ साक्ष्य के रूप में ब्रोशर, बैंक ऋण, अधूरे निर्माण की फोटोग्राफ्स, भुगतान राशि की रसीद प्रस्तुत की गई 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण ने अपने जवाब में उल्लेख किया है कि आवेदिका एवं उनके मध्य अनुबंध दिनांक 25.03.2011 की कंडिका-33 के अनुसार विवाद की स्थिति में उभय पक्ष के मध्य विवाद निपटाने हेतु माध्यस्थ और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के अनुसार विवाद का निराकरण किया जाना है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, वर्ष, 2016 में अस्तित्व में आया है, जबकि विक्रय निष्पादन 2011 में हुआ है; अतः प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में यह प्रकरण नहीं आता है। अनावेदक क यह भी कथन है कि उक्त प्रश्नाधीन मकान हेतु दिनांक 25.03.2011 को अनुबंध पत्र अनुसार मकान की कीमत रूपये 31,66,000/- निश्चित की गई थी तथा अनुबंध पत्र अनुसार जनवरी, 2012 में मकान का ढाँचा पूर्ण कर प्लास्टर कार्य पूर्ण कर लिया गया था। इसके एवज में रूपये 27,75,000/- आवेदिका से प्राप्त कर लिए गए थे तथा आवेदिका द्वारा मौखिक चर्चा अनुसार शेष कार्य अपनी सुविधा एवं परिस्थितियों के अनुसार स्वयं कराने की सहमति के आधार पर निर्माण कार्य रोक दिया गया था तथा शेष राशि की मांग नहीं की गई। अनावेदक का यह भी कथन है कि उक्त मकान में फिनिशिंग कार्य पूर्ण कराये जाने हेतु रूपये 13,00,000/- की अतिरिक्त अनुमानित लागत हेतु एच.डी.एफ.सी. बैंक के ऋण के लिए

आवेदन किया गया था। जिसके परिप्रेक्ष्य में बैंक 21.05.2015 को रूपये 8,50,000/- स्वीकृत किए, जिसमें से दिनांक 28.05.2015 को रूपये 7,00,000/- आवेदिका द्वारा स्वयं आहरण किया गया। उक्त रकम से आवेदिका को फिनिशिंग कार्य पूर्ण कराना था, परन्तु आवेदिका ने कार्य नहीं कराया। अनावेदकगण का यह भी कथन है कि दिनांक 25.03.2011 अनुबंध अनुसार जनवरी 2012 में ढाँचा कार्य पूर्ण कर लिया गया था तथा रूपये 27,75,000/- प्राप्त करने के पश्चात् यथास्थिति में मकान का शेष कार्य आवेदिका द्वारा स्वयं पूर्ण करने के आधार पर कार्य रोक दिया गया था, अतः अपूर्ण कार्य हेतु अनावेदक की जवाबदारी नहीं बनती है।

4. आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा शिकायत पत्र में दिए गए तथ्यों का उल्लेख करते हुए यह भी तर्क प्रस्तुत किया है कि अनावेदकगण ने एच.डी.एफ.सी. बैंक से पूर्ण राशि 25.50 लाख निकाल ली है, जबकि निर्माण की प्रगति के अनुसार किशतों में उक्त राशि का आहरण किया जाना था। विगत कई वर्षों से बार-बार संपर्क करने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा मकान का कब्जा नहीं दिया गया। अनावेदकगण द्वारा जवाब में प्रश्नाधीन मकान की कीमत रूपये 31 लाख बताई है, जबकि इकरारनामा में रूपये 27 लाख ही उल्लेखित है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक अतिरिक्त रकम के लिए किसी प्रकार का कोई पत्र-व्यवहार नहीं किया है। मकान आज भी अपूर्ण है। ब्रोशर के अनुसार आवश्यक सुविधाएँ भी प्रदान नहीं की गई है। अतएव ब्याज सहित राशि लौटाई जावे।
5. अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने लिखित तर्क में दिए गए तथ्यों का उल्लेख करते हुए यह भी तर्क प्रस्तुत किया है कि मार्च, 2011 के इकरारनामा की कंडिका-33 के अनुसार विवाद होने पर परस्पर सुलझाने का उल्लेख किया गया है। आवेदिका की ओर से आधिपत्य के लिए किसी भी प्रकार की कोई पत्र-व्यवहार नहीं किया गया है। आवेदिका पर रूपये 4.75 लाख शेष राशि बकाया है। ब्रोशर के अनुसार समस्त सुविधाएँ पूर्ण कर ली गई है। आवेदिका का यह कहना गलत है, कि मकान क्रं. 40 के कार्य शेष हैं। सुनवाई के दौरान अनावेदक के विद्वान का अभिभाषक द्वारा यह भी बताया गया है कि अनावेदकगण मकान के एवज में आवेदिका को रूपये 54 लाख वापस देने को तैयार हैं।
6. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. प्रश्नाधीन मकान की वास्तविक कीमत अनुबंध के आधार पर क्या है एवं कितनी राशि का लेन-देन शेष है?
 2. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विलंब के लिए कौन जिम्मेदार है?

3. क्या आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार है?
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01** अनुबंध दिनांक 25.03.2011 के अनुसार प्रश्नाधीन मकान की कीमत रूपये 27,60,800/- तथा एल.पी.जी, क्लब मेम्बरशिप, विद्युत मीटर, 5 वर्ष का रखरखाव शुल्क (मेन्टेन्स चार्ज सहित) कुल कीमत रूपये 29,59,520/- निर्धारित थी। अनुबंध के अनुसार भवन निर्माण की पूर्ण राशि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को प्रदान कर दी गई है। केवल रूपये 2,09,520/- देना शेष है, जो संपूर्ण निर्माण कार्य करने के पश्चात् प्रदान किये जाने योग्य थे। इसका स्पष्ट उल्लेख अनुबंध दिनांक 25.03.2011 में है। इस प्रकार आवेदिका ने इस अनुबंध पत्र के अनुसार निर्माण की लगभग संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया गया है, अन्य कोई अतिरिक्त राशि प्रदान किये जाने का औचित्य स्पष्ट नहीं है। प्रकरण के तथ्यों से स्पष्ट है कि रूपये 27,60,800/- में मकान पूर्ण किया जाना चाहिए था, जबकि स्थल पर मात्र ढाँचा ही है। वस्तुतः अनुबंध अनुसार मकान का कार्य पूर्ण करने की जिम्मेदारी अनावेदकगण की थी। अतएव अनावेदकगण निर्माण हेतु किसी प्रकार की अतिरिक्त राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-02** प्रकरण में उपलब्ध साक्ष्य से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण हेतु अनुबंध दिनांक 25.03.2011 के अनुसार अनावेदकगण को आवेदिका द्वारा राशि भुगतान कर दी गई है। इसके उपरांत भी उपलब्ध साक्ष्य के अनुसार अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, जो उनकी जिम्मेदारी थी। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत तर्क कि फिनिशिंग का शेष कार्य आवेदिका द्वारा स्वयं से कराये जाने का मौखिक निवेदन किया था, इसलिए निर्माण कार्य रोक दिया गया है, सही प्रतीत नहीं होता है। वस्तुतः निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने हेतु अनावेदकगण ही जिम्मेदार है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-03** प्रश्नाधीन मकान के अनुबंध के अनुसार मकान का संपूर्ण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को सौंपने की जिम्मेदारी अनावेदकगण को थी, जिसे पूर्ण कर दिनांक 30.03.2013 तक आवेदिका को सौंपा जाना था, परन्तु आज दिनांक तक उक्त मकान अपूर्ण होने के कारण आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। अनावेदकगण की स्वीकारोक्ति है कि उसके द्वारा रूपये 27,75,000/- प्राप्त किए गये हैं। अनुबंध दिनांक 25.03.2011 के अनुसार आवेदिका द्वारा निर्माण कार्य की पूर्ण राशि अनावेदक को समय पर प्रदान कर दी गयी है, परन्तु अनुबंध अनुसार अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है तथा आधिपत्य देने में लगभग 6 वर्ष 3 माह का विलंब किया गया है। अतः आवेदिका अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका प्रोजेक्ट से पृथक होना चाहती है, उसके द्वारा फ्लैट के वर्तमान बाजार मूल्य अनुसार अनावेदक से भुगतान की गई राशि की वापसी चाही गई है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के नियम 18 (ख) के अनुसार यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन को पूरा करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह उपलब्ध किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहृत होना चाहता है तो यथास्थिति, उस

अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर ब्याज सहित, जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथाउपबंधित रीति में प्रतिकर लौटाने का दायी होगा। 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, परन्तु अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क के दौरान कहा गया कि उक्त मकान के एवज में अनावेदकगण रूपये 54 लाख आवेदिका को भुगतान करने हेतु सहमत है, जो कि उचित प्रतीत होता है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया जाता है :-

प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण कर कब्जा सौंपने में हुए विलंब को देखते हुए अनावेदकगण ने उक्त मकान के एवज में रूपये 54 लाख आवेदक को देने के लिए सहमति दी है। अतः अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को रूपये 54 लाख (अक्षरी चौवन लाख रूपये मात्र)दो माह के भीतर प्रदान करने के आदेश दिए जाते हैं। तत्पश्चात आवेदिका प्रश्नाधीन मकान के प्लॉट नं.-PP-71 (डी-71) की रजिस्ट्री अनावेदकगण के नाम से कराना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में आने वाले व्यय का वहन अनावेदकगण द्वारा किया जावेगा।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य