



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00326

— समक्ष —

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

श्री भूपेश कुमार साहू, पिता—श्री छोटे लाल साहू,
निवासी—ग्राम—तरौद, थाना—नरियारा,
अकलतरा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(01) अनंता इन्फ्रामार्ट प्रा.लि.,
डायरेक्टर—(02) श्री सुमित कुमार सिंह, पिता—श्री राजेन्द्र सिंह,
निवासी—मुरारका कॉम्पलेक्स, तृतीय तल,
रेनॉल्ट शोरूम, महिमा चौक,
व्यापार विहार रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“अनंता होम्स”, मोपका, बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—23 / 11 / 2019)

आवेदक श्री भूपेश कुमार साहू, पिता—श्री छोटे लाल साहू, निवासी—ग्राम—तरौद, थाना—नरियारा अकलतरा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने अपने आवेदन में उल्लेख किया है कि उसने अनावेदकगण के बिलासपुर स्थित प्रोजेक्ट “अनंता होम्स” में कुल राशि, रुपये 32 लाख में 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल के प्लॉट सह मकान, बिल्टअप एरिया 1421 वर्गफीट की बुकिंग की थी। इसके एवज में आवेदक द्वारा अनावेदकगण को नगद तथा चेक्स के माध्यम से रुपये 27,10,000/- का भुगतान किया गया है, जिसमें 4 लाख की बुकिंग राशि समाहित है। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का कुल मूल्य 6 लाख में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 04.05.2017 को निष्पादित किया गया। आवेदक के अनुसार उसने उपरोक्त उल्लेखित संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक—1 को किया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा मकान निर्माण हेतु इकरारनामा कंपनी के स्थान पर अनावेदक क्रमांक—2 से दिनांक 30.06.2017 को निष्पादित कराया गया है। आवेदक ने नौकरी पेशा होने के कारण अनावेदकगण के माध्यम से मकान

निर्माण करने हेतु सहमति दी थी तथा उपरोक्त अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को 12 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है तथा रूपये 2 लाख जी.एस.टी. की मांग की जा रही है। आवेदक के अनुसार उसने अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 14.12.2018 को रूपये 2,25,000/- का भुगतान भी किया है तथा उक्त राशि के भुगतान उपरांत अनावेदकगण द्वारा मार्च, 2019 में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया गया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा नहीं गया है, जिसके कारण आवेदक पर होम लोन ई.एम.आई रूपये 16,000/- प्रतिमाह के साथ-साथ रूपये 5,000/- प्रतिमाह के मकान किराए का भी अतिरिक्त भार पड़ रहा है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत भी नहीं है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने, मकान किराये की राशि रूपये 60,000/- दिलाये जाने, मानसिक क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का 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 को नोटिस प्रेषित कर जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदकगण अनुपस्थित रहे। अनावेदकगण को आवेदक द्वारा भी प्राधिकरण की अनुमति से नोटिस तामिल करने का प्रयास किया गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा नोटिस लेने से इंकार किया गया। अतः प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। प्राधिकरण द्वारा आवेदक के अनुरोध पर प्रश्नाधीन मकान के मूल्यांकन हेतु कमिश्नर नियुक्त कर उनसे मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई।
4. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कुल राशि रूपये 32 लाख में प्लॉट सह मकान क्रय करने हेतु सौदा किया गया था, जिसमें से भूखण्ड के मूल्य रूपये 6 लाख के भुगतान उपरांत दिनांक 04.05.2017 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत

मकान निर्माण हेतु दिनांक 30.06.2017 को निष्पादित इकरारनामा अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को कुल राशि 24,20,000/- में प्रश्नाधीन मकान, कुल निर्मित क्षेत्रफल 1421 वर्गफीट (भूतल 774 वर्गफीट + प्रथम तल 647 वर्गफीट) का निर्माण 12 माह अर्थात् दिनांक 30.06.2018 तक करना था। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार आवेदक को शासन द्वारा निर्धारित किसी प्रकार के टैक्स, बिजली कनेक्शन इत्यादि का भुगतान अलग से करना था। परन्तु प्रकरण में दिनांक 25.09.2019 को प्रस्तुत कमिश्नर/आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में लगभग 50% कार्य ही पूर्ण किया गया है। रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का बिल्टअप एरिया भूतल 676.91 वर्गफीट, प्रथम तल 643.57 वर्गफीट इस प्रकार कुल 1320.48 वर्गफीट है, जिसकी अनुमानित कीमत रुपये 8,05,800/- है। रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने केवल बाहरी निर्माण कार्य किया है तथा आंतरिक निर्माण कार्य और फिनिशिंग कार्य अभी भी शेष है।

उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान की कुल लागत रुपये 24,20,000/- के विरुद्ध राशि रुपये 21,10,000/- प्राप्त किये जाने उपरांत भी निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 30.06.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को नहीं सौंपा है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में लगभग एक वर्ष पांच माह का विलंब किया गया है। इतना ही नहीं, अनावेदकगण द्वारा प्राप्त राशि 21,10,000/- के विरुद्ध केवल रुपये 8,05,800/- लागत का ही निर्माण कार्य किया गया है। अर्थात् अनावेदकगण द्वारा (21,10,000-8,05,800 =) 13,04,200/- प्राप्त होने उपरांत भी उक्त राशि का प्रश्नाधीन मकान के निर्माण हेतु उपयोग नहीं किया गया है। अतः आवेदक राशि रुपये 13,04,200/- के अतिरिक्त एक वर्ष पांच माह की विलंबित अवधि हेतु संगणित ब्याज राशि वापसी का भी हकदार है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य दिलाये जाने एवं मकान को स्वयं पूर्ण करने का भी अनुरोध किया गया है, जो कि वर्तमान परिस्थिति में उचित प्रतीत होता है।

6. 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 1 वर्ष 5 माह माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.11.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8% + 2% =10% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 अनुसार आवेदक

उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 13,04,200/- पर उपरोक्त दर से 1 वर्ष 5 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 1,84,762/- (अक्षरी राशि-एक लाख चौरासी हजार सात सौ बौसठ मात्र) का भी हकदार हैं।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, आवेदक द्वारा भुगतान की गई शेष राशि, रूपये 13,04,200/- उसे दो माह के भीतर भुगतान करे।
 2. अनावेदकगण ब्याज राशि, रूपये 1,84,762/- भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करे।
 3. अनावेदकगण एक माह के भीतर प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि में आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदक स्वयं आधिपत्य प्राप्त कर लेवे। आवेदक स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण कार्य पूर्ण करा सकता है।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष