छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00329**

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

श्री प्रीतेश चार्वे, पिता–श्री एन.पी. चार्वे,
निवासी–एलआईजी 84, सेक्टर 1,
सड्डू, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) कौस्तुभ मिश्रा, पिता–श्री बालमुकंद मिश्रा,
डायरेक्टर–रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हपलर्स प्रा.लि.,
निवासी–रिद्धी सिद्धी रेसीडेंसी,
अवंति विहार, रायपुर (छ.ग.),

(2) श्री किशोर नायक,
डायरेक्टर–रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हपलर्स प्रा.लि.
निवासी–शॉप नं.–25, घासीदास प्लाजा,
आमापारा चौक, रायपुर, (छ.ग.),

(3) श्री शरद अग्रवाल, पिता–श्री बी.एल. अग्रवाल,
निवासी–बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.)

(4) वसुन्धरा रियल इस्टेट,
प्रोपराईटर–श्री घनमोहन पाण्डेय, पिता–श्री रामनारायण पाण्डेय,
निवासी–तिरंगा चौक, कुशालपुर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–सांई सिटी, ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA080219000914

आदेश

(दिनाँक–15/01/2020)

आवेदक श्री प्रीतेश चार्वे, पिता–श्री एन.पी. चार्वे, निवासी–एलआईजी 84, सेक्टर 1, सड्डू हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट

''सांई सिटी'' ग्राम–सांकरा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक–47, क्षेत्रफल–800 वर्गफीट को कुल रूपये 5,95,000/– में बुक कराया गया तथा दिनाँक 11.10.2010 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन दिनाँक 21.03.2015 को किया गया और मार्च, 2015 को अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा कंपनी की ओर से निर्माण अनुबंध कराया गया। उक्त अनुबंध पत्र में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार निर्माण होने पर किश्तों का भुगतान किया जाना था। किन्तु कंपनी के द्वारा बिना निर्माण कार्य किये ही आवेदक एवं अन्य आबंटितियों से आधे से अधिक रकम प्राप्त कर ली गई है और आज दिनाँक तक प्लिंथ लेवल तक भी कार्य नहीं हुआ है। आवेदक ने निर्माण कार्य किये जाने का निवेदन भी किया, परन्तु कंपनी के द्वारा पूरे पैसे की मांग की जा रही है।

आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड की किश्तों का भुगतान नियमित रूप से किया जा रहा था। किन्तु कपंनी के द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट स्थल पर कोई भी विकास कार्य नहीं किया गया है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि कंपनी द्वारा विकसित भूखण्ड जिसमें टार रोड, नाली, बिजली, पानी टंकी, प्रवेश द्वारा, बाउण्ड्रीवाल, गार्डन मंदिर, व स्पष्ट चिन्हांकित भूखण्ड प्रदान किये जाने का आश्वासन दिया गया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो प्रोजेक्ट में विकास कार्य किया है, ना ही प्रश्नाधीन मकान का निर्माण किया गया है। आवेदक ने अनावेदकगण से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कराकर आधिपत्य दिलाये जाने एवं क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मकान किराये के रूप में भुगतान की गई राशि को दिलाये जाने एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 बाबत् नोटिस रजिस्टर्ड डाक से प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये कथन किया है कि उसने सांई सिटी के नाम से कोई प्रोजेक्ट या योजना तैयार नहीं की है। उपरोक्त प्रोजेक्ट के प्रमोटर श्री शरद अग्रवाल, पिता–श्री बी.एल. अग्रवाल है। आवेदक ने केवल भूखण्ड हेतु राशि का भुगतान किया है और मकान के पेटे में किसी राशि राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने ''वसुंधरा रियल एस्टेट'' को राशि का भुगतान किया है। आवेदक ने भूमि के संबंध में अनावेदकगण को राशि प्रदाय

करने संबंधी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक व अन्य आबंटितियों द्वारा भवन निर्माण हेतु राशि प्रदाय नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन मकान का निर्माण नहीं किया जा सका है। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि उसने स्वयं की लागत से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्लिंथ लेवल तक किया है। आवेदक ने मकान निर्माण हेतु रकम प्रदान नहीं की है और वर्तमान में पूर्व लागत के हिसाब से निर्माण कार्य किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के अनुसार आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने आवेदक के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–3 श्री शरद अग्रवाल द्वारा दिनाँक 27.06.2019 को विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि आवेदक को कभी भी प्रभावित करने हेतु सब्जबाग नहीं दिखाया गया और कोई भी राशि भवन निर्माण या विकास हेतु प्राप्त नहीं की गई। अनावेदक क्रमांक–3 आवेदक को जानता भी नहीं है, ना ही उसके द्वारा आवेदक से कोई राशि मांगी गई है। अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा पुलिस के समक्ष शिकायत करने पर अनावेदक क्रमांक–1 ने निर्माण कार्य व विकास कार्य करने के दायित्व को स्वीकार भी किया है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–3 से किसी प्रकार के अनुतोष की मांग नहीं की गई है। सांई सिटी प्रोजेक्ट में भवन निर्माण की एकमात्र जवाबदारी डायरेक्टर, रायपुर हाऊसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा.लि. की है। अनावेदक क्रमांक–3 के अनुसार सांई सिटी में विकास कार्य प्रगति पर है तथा आवेदक द्वारा जानबूझकर खाली स्थान का फोटो प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक–3 ने उसके परिप्रेक्ष्य में आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–4 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह बताया है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की बुकिंग पर रूपये 25,000/– प्राप्त कर लिये गये थे तथा उक्त राशि प्राप्ति की रसीद भी जारी की गई थी। वर्ष 2011 में अनावेदक क्रमांक–1 के अनुपलब्ध होने के कारण आवेदक ने दो चेक्स अनावेदक क्रमांक–4 को प्रदाय किये थे, जिसे अनावेदक क्रमांक–4 ने अनावेदक क्रमांक–1 को प्रदाय कर दिया था। भवन निर्माण हेतु अनुबंध का निष्पादन मार्च 2015 को आवेदक व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य हुआ है, जिसमें अनावेदक क्रमांक–1 राशि प्राप्ति की भी अभिस्वीकृति भी दी है। अनावेदक क्रमांक–4 के अनुसार आवेदक ने सौदे की राशि का भुगतान सीधे अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को किया है, जिसके संबंध में उसे कोई जानकारी नहीं है। सांई सिटी में भवन निर्माण की एकमात्र जवाबदारी डायरेक्टर रायपुर हाऊसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा.लि. की है। अनावेदक क्रमांक–4 एवं अनावेदक

क्रमांक–1 के मध्य कमीशन की राशि को लेकर विवाद है। इसके एवज में अनावेदक क्रमांक–1 ने उसे रूपये 16,50,000/– का चेक भी प्रदाय किया था, जो अनादरित हो गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–4 से किसी प्रकार के अनुतोष की मांग नहीं की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक–4 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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. प्रश्नाधीन मकान के निर्माण एवं आधिपत्य प्राप्ति में विलम्ब के लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास में विलंब किया गया है? यदि हाँ तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार हैं ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट सांई सिटी में भूखण्ड सह मकान कुल राशि 5,95,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 11.10.2010 को इकरारनामा निष्पादित किया था। उक्त इकरारनामा आवेदक व अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित हुआ था। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 ने दिनाँक 19.03.2015 को मकान निर्माण हेतु पुनः इकरारनामा निष्पादित किया है। चूँकि द्वितीय इकरारनामा पश्चात्वर्ती तिथि को निष्पादित किया गया है, अतः मकान निर्माण हेतु द्वितीय इकरारनामा विधिमान्य होगा। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड, क्षेत्रफल 800 वर्गफीट पर अनावेदक क्रमांक–1 को 564 वर्गफीट क्षेत्रफल का मकान निर्माण, 12 माह के भीतर पूर्ण कर, आवेदक को आधिपत्य सौंपना था। इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान का विक्रय प्रतिफल रूपये 5,95,000/– है, जिसमें से अनावेदक क्रमांक–1 को बुकिंग राशि 83,000/– प्राप्त होना इकरारनामा में उल्लेखित है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को सौदे

की शेष राशि में से रूपये 2,00,000/– पंजीयन के समय तथा बचत राशि 3,12,000/– को भुगतान अनुसूची में उल्लेखित चार किश्तों में अनावेदक क्रमांक–1 को करना था।

आवेदक ने वर्तमान आवेदन प्रश्नाधीन मकान का निर्माण नहीं किये जाने तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा ना तो प्रोजेक्ट स्थल पर कोई विकास कार्य किया गया और ना ही प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य किया गया है।

उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 21.03.2015 को निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा कुल राशि 1,90,000/– में प्रश्नाधीन भूखण्ड आवेदक को विक्रय किया गया है। निश्चित तौर पर अनावेदक क्रमांक–3 ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय मूल्य की राशि 1,90,000/– प्राप्त होने उपरांत ही प्रश्नाधीन भूखण्ड आवेदक को विक्रय किया है। आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के विरूद्ध रूपये 2,90,000/– का भुगतान अनावेदकगण को किया है। आवेदक के अनुसार उक्त राशि में से रूपये 1,90,000/– का भुगतान भूखण्ड हेतु किया गया है व शेष राशि 1,00,000/– का भुगतान मकान के पेटे किया गया है। आवेदक ने भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रदाय रसीद भी प्रस्तुत की है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :–

स. क्रं.	रसीद क्रमांक व दिनाँक	रसीद जारीकर्ता	राशि
1.	2080, 10.11.2011	रायपुर हाऊसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा.लि.	7,000/–
2.	3470, 13.06.2011	वसुंधरा रियल एस्टेट	21,000/–
3.	3304, 13.03.2011	वसुंधरा रियल एस्टेट .	7,000/–
4.	2140, 06.02.2011	वसुंधरा रियल एस्टेट	7,000/–
5.	2016, 11.12.2010	रायपुर हाऊसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा.लि.	7,000/–
6.	647, 11.11.2010	रायपुर हाऊसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा.लि.	7,000/–
7.	913, 20.03.2015	रायपुर हाऊसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा.लि.	2,00,000/–
कुल योग			**2,56,000/–**

इस प्रकार आवेदक ने रूपये 2,56,000/– की भुगतान की रसीद प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा दिनाँक 19.03.2015 को निष्पादित इकरारनामा में रूपये 83,000/– नगद प्राप्त करने का उल्लेख है। आवेदक द्वारा रजिस्ट्री के पूर्व रूपये 2,00,000/– का भुगतान किया है, जिसका रसीद क्रमांक

उपरोक्त उल्लेखित है। स्पष्टतः आवेदक ने प्रश्नाधीन सौदे हेतु रूपये 2,83,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। उक्त राशि में से रूपये 1,90,000/- का भुगतान भूखण्ड के पेटे में व शेष राशि 93,000/- का भुगतान मकान के पेटे में किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदक ने रूपये 35,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-4 को किया है तथा उसे प्रश्नाधीन मकान के पेटे में रूपये 56,000/- ही प्राप्त हुये है। इस संबंध में प्रकरण में संलग्न, दिनाँक 19.03.2015 को मकान निर्माण हेतु निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा की कंडिका-1 में अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक से रूपये 83,000/- प्राप्त होने की अभिस्वीकृति प्रदान की है। इकरारनामा अनुसार मकान निर्माण हेतु सौदे की शेष राशि 3,12,000/- का भुगतान इकरारनामा की कंडिका-3 में उल्लेखित निम्नलिखित भुगतान अनुसूची अनुसार चार किश्तों में करना था :-

अ. प्रथम किश्त प्लिंथ लेवल आने पर रूपये 72,000/- चेक द्वारा द्वितीय पक्षकार के द्वारा प्रथम पक्षकार को अदा की जावेगी।

ब. द्वितीय किश्त प्लिंथ लेवल से छज्जा लेबल तक आने पर रूपये 75,000/- चेक द्वारा द्वितीय पक्षकार के द्वारा प्रथम पक्षकार को अदा की जावेगी।

स. तृतीय किश्त छज्जा लेवल से लेन्टर तक रूपये 75,000/- चेक द्वारा द्वितीय पक्षकार के द्वारा प्रथम पक्षकार को अदा की जावेगी।

द. चतुर्थ एवं अंतिम किश्त भवन निर्माण सूंपर्ण होने एवं फिनिसिंग पूर्ण होने पर रूपये 75,000/- चेक द्वारा द्वितीय पक्षकार के द्वारा प्रथम पक्षकार को अदा की जावेगी।

अर्थात् आवेदक को उपरोक्त उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर ही उल्लेखित किश्त का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को करना था। प्रकरण में स्वतंत्र आर्किटेक्ट के माध्यम से प्राप्त स्थल जांच प्रतिवेदन के अवलोकन एवं अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा केवल ग्राउंड लेवल तक आर.सी.सी फाउन्डेशन व कॉलम का कार्य किया गया है, जिसकी अनुमानित लागत रूपये 42,300/- है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्लिंथ लेवल तक का कार्य भी पूर्ण नहीं किया गया है। उपरोक्त उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार प्लिंथ लेवल तक कार्य पूर्ण होने उपरांत ही आवेदक को प्रथम किश्त रूपये 72,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को करना था। परन्तु इकरारनामा निष्पादन दिनांक से लगभग पांच वर्ष 10 माह पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य नहीं किया गया है। अतः प्रश्नाधीन मकान निर्माण में हुये विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 उत्तरदायी है।

प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक–3 व 4 का प्रश्नाधीन मकान निर्माण संबंधी कोई उत्तरदायित्व नहीं है। अनावेदक क्रमांक–3 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर व डेव्हलपर है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक–3 का है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा एजेंट के रूप में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 हेतु कार्य किया जाता रहा है। अनावेदक क्रमांक–4 ने अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के एवज में आवेदक से दो किश्तों की राशि प्राप्त कर अभिस्वीकृति आवेदक को प्रदाय की है। अनावेदक क्रमांक–4 के उक्त कथन की पुष्टि प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से होती है। अतः अनावेदक क्रमांक–4 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास और प्रश्नाधीन मकान के निर्माण हेतु उत्तरदायी नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर डेव्लपर अनावेदक क्रमांक–3 श्री शरद अग्रवाल है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "सांई सिटी" छ.ग. रेरा में भूखण्डीय विकास श्रेणी अतंर्गत तीन फेस में पंजीकृत है, जिनकी पंजीयन अवधि नवम्बर 2023 तक है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण करने के संबंध में अनावेदक क्रमांक–3 एवं आवेदक के मध्य कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है। उभयपक्षों ने प्रोजेक्ट के पूर्ण होने हेतु निर्धारित अंतिम तिथि के संबंध में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक क्रमांक–3 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में विलंब किया हो। अतः आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में विकास कार्यों को पूर्ण करने के संबंध में प्रस्तुत किया गया आवेदन पूर्वकालिक होने के कारण पोषणीय नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान विक्रय हेतु दिनाँक 19. 03.2015 को कुल राशि रूपये 5,95,000/– में इकरारनामा निष्पादित हुआ है। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 2,83,000/– का भुगतान वर्ष, 2015 में किया जा चुका है। उक्त राशि में से आवेदक ने रूपये 1,90,000/– का भुगतान भूखण्ड के पेटे में किया है, जिसका रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 21.03.2015 को अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा निष्पादित किया गया है।

इस प्रकार आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान हेतु रूपये 93,000/– का भुगतान किया है। परन्तु प्रकरण में कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल जांच रिपोर्ट अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा केवल फाउंडेशन का कार्य किया गया है, जिसका मूल्यांकन रूपये 42,300/– है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा मकान

निर्माण हेतु प्राप्त राशि 93,000/- में से (93000-42300=) 50,700/- का कार्य नहीं किया गया है। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु के विवेचना से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 ही प्रश्नाधीन मकान निर्माण में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को इकरारनामा निष्पादन के 12 माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 19.03.2016 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को प्रदाय करना था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्लिंथ स्तर का कार्य भी पूर्ण नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में लगभग 3 वर्ष 10 माह का विलंब किया गया है। अतः आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 50,700/- सह 3 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

9. 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 3 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.01.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.20% + 2% =10.20% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 50,700/- मात्र सह उक्त राशि पर उपरोक्त दर से 3 वर्ष 10 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 19,823/- (अक्षरी राशि-उन्नीस हजार आठ सौ तेईस मात्र) की प्राप्ति का हकदार हैं।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 50,700/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक-1 ब्याज राशि, रूपये 19,823/- भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष