



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00547

— समक्ष —

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

श्री अजय कुमार पाण्डेय, पिता—श्री सुखदेव पाण्डेय,
निवासी—भौरीपारा, शिकारी रोड,
अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) श्रीमती रामकुमारी कौशिक, पति—श्री संतोष कौशिक
पता— वार्ड नं.—7, चकरभाठा केम्प, नगर पंचायत,
तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

(2) धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,

द्वारा—श्रीमती लवजीत शर्मा, एण्ड श्रीमती कल्पना सोनी,
पता—धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि, सीएलसी,
प्लाजा मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदिकागण

(प्रोजेक्ट—वासु अपार्टमेंट, ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000384

आदेश

(दिनांक— 28 / 09 / 2019)

आवेदक श्री अजय कुमार पाण्डेय, पिता—श्री सुखदेव पाण्डेय, निवासी—भौरीपारा, शिकारी रोड, अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदिकागण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर स्थित अनावेदिका क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “वासु अपार्टमेंट” में भूखण्ड क्रमांक—4 सह—मकान कुल क्षेत्रफल 897.6 वर्गफीट, बिल्डअप एरिया 1117.74 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 27,76,860 /— में बुक किया। आवेदक द्वारा दिनांक 29.06.2015 से दिनांक 27.08.2015 तक अनावेदिका क्रमांक—2 को रूपये 13,41,340 /— का भुगतान किया गया। इसके उपरांत अनावेदिका क्रमांक—1

प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.08.2015 को निष्पादित किया गया। अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा रजिस्ट्री के समय प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु अनुबंध करने का आश्वासन दिया गया था। परन्तु आवेदक के लगातार प्रयास के बावजूद भी अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया और ना ही आवेदक को अनुबंध निष्पादन के संबंध में किसी समस्या से अवगत कराया गया। आवेदक द्वारा बार-बार अनुरोध करने पर अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा रजिस्ट्री के 21 माह पश्चात् दिनांक 26.05.2017 को प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका क्रमांक-1 को अनुबंध दिनांक से 15 माह के भीतर, अर्थात् दिनांक 25.10.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। परन्तु अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा भी नहीं ली गई है।

आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक 05.05.2019 उल्लेखित की गई है। अनावेदिका क्रमांक-1 को नगर एवं ग्राम निवेश, बिलासपुर द्वारा विकास अनुज्ञा दिनांक 12.12.2014 को जारी की गई है एवं छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत(कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम के अनुसार अनावेदिका क्रमांक-1 को अनुज्ञा जारी होने के 3 वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 12.12.2017 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था।

आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00269 में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का उल्लेख करते हुए आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 13,41,340/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण से क्षतिपूर्ति स्वरूप रूपये 2,00,000/- एवं रूपये 25,000/- वाद व्यय भी दिलाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिकागण 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. अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 13.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन का खण्डन करते हुए उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा राशि रूपये 7,09,100/- में प्रश्नाधीन भूखण्ड अनावेदिका क्रमांक-1 से क्रय किया है तथा इस हेतु स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान भी आवेदक ने किया है। अनावेदिका क्रमांक-1 का कथन है कि उसने भवन निर्माण

हेतु आवेदक से कोई अनुबंध नहीं किया है तथा आवेदक एवं अनावेदिका क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित किसी अनुबंध के संबंध में उसका कोई उत्तरदायित्व नहीं बनता है। अतः प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 06.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए बताया गया है कि अनावेदिका क्रमांक-1 ने उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण एवं विक्रय करने हेतु नियुक्त किया था। परन्तु माह सितम्बर 2015 में उसे इस प्रोजेक्ट से हटा दिया गया। अनावेदिका क्रमांक-2 का कथन है कि उसने प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान की एजेंट के रूप में बुकिंग की थी तथा इसकी जानकारी आवेदक को भी थी। अनावेदिका ने आवेदक से भवन निर्माण हेतु कोई अनुबंध नहीं किया है। आवेदक द्वारा अनावेदिका क्रमांक-2 को रुपये 13,41,340/- का भुगतान किया गया था, जिसमें से रुपये 10,32,240/- भूखण्ड की लागत है, रुपये 3,09,131/- उसने आवेदक के बैंक खाते में वापस कर दिये हैं तथा शेष राशि 14,240/- का निर्माण में व्यय किया गया है। आवेदक ने निर्माण हेतु उक्त राशि का भुगतान अनावेदिका क्रमांक-1 को किया है। अतः आवेदक का आवेदन अनावेदिका क्रमांक-1 के विरुद्ध स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदिकागण 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 आवेदक द्वारा अनावेदिका क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन प्लॉट-सह-भवन हेतु भुगतान की गई राशि रुपये 13,41,340/- अनावेदिका क्रमांक-1 को प्राप्त हुई है?
 2. क्या अनावेदिका क्रं.-1, 2 द्वारा प्रश्नाधीन भवन की पूर्णता अवधि निर्धारित की गई थी ? क्या प्रश्नाधीन भवन को समयावधि में पूर्ण करने में चूक की गई है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक समुचित ब्याज के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत किये गये अभिलेखों से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु अनावेदिका क्रं.-1 व 2 मध्य कुल रुपये 3,11,00,000/- (अक्षरी रुपये-तीन करोड़ ग्यारह लाख मात्र) में दिनांक 11.03.2015 को इकरारनामा एवं अधिकार पत्र निष्पादित किया गया था। उक्त अधिकार पत्र उपपंजीयक कार्यालय में पंजीकृत है, किन्तु इकरारनामा अपंजीकृत है। अनावेदिका क्रं.-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जून, 2015 से कार्य प्रारंभ किया

गया था। कालान्तर में उभय पक्षों के बीच आपसी विवाद के कारण निर्माण कार्य में अवरोध उत्पन्न हुए। अनावेदिका क्रं.-1 द्वारा अनावेदिका क्रं.-2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मार्केटिंग करने को कहा गया। इसके बाद अनावेदिका क्रं.-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड-सह-मकान का विक्रय कर प्राप्त राशि अनावेदिका क्रं.-1 को दी जाती रही। दोनों पक्षों, के बीच निष्पादित अनुबंध पत्र एवं अधिकार पत्र को निरस्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की गई और बाद में अनावेदिका क्रं.-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण व विक्रय पर पूर्णतः रोक लगा दी। इसके पश्चात् अनावेदिका क्रं.-1 द्वारा स्वयं निर्माण कार्य प्रारंभ कराया गया। अनावेदिका क्रं.-2 के अनुसार उनके द्वारा नई व पुरानी बुकिंग हेतु अब तक कुल रकम रूपये 1,77,30,359/- (अक्षरी राशि-एक करोड़ सतहत्तर लाख तीस हजार तीन सौ उनसठ मात्र) का भुगतान अनावेदिका क्रं.-1 को किया जा चुका है। अनावेदिका क्रमांक-1 ने बिलासपुर पुलिस को प्रस्तुत किये गये अपने पत्र में भूखण्ड क्रमांक-04 हेतु धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा. लि. के द्वारा श्री अजय कुमार पाण्डेय से प्राप्त की गई राशि रूपये 7,09,100/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी दिनांक 28.08.2015 को निष्पादित किया गया है। अनावेदिका क्रं.-1 का कथन है कि उनके द्वारा भवन निर्माण के संबंध में कोई अनुबंध नहीं किया गया है और न ही कोई राशि प्राप्त की गई है। परन्तु पुलिस को प्रस्तुत जवाब में अनावेदिका क्रमांक-1 ने प्लॉट-सह-स्वतंत्र मकान का उल्लेख किया है। स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य केवल भूखण्ड का नहीं भूखण्ड-सह-मकान का सौदा हुआ था।

अनावेदिका क्रमांक-2 ने आवेदक से रूपये 13,41,340/- प्राप्त होना स्वीकार करते हुए बताया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रूपये 10,32,240/- तथा उसने शेष राशि 3,09,131/- दिनांक 04.11.2015 को आवेदक के बैंक खाते में वापस किया गया है। अनावेदिका क्रमांक-2 का कथन है कि राशि रूपये 3,09,131/- का भुगतान आवेदक द्वारा अनावेदिका क्रमांक-1 को किया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से स्पष्ट होता है कि अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 26.05.2017 को आवेदक से कुल राशि रूपये 20,67,760/- में प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु अनुबंध किया गया है तथा अनुबंध की कंडिका-2 में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण अनुबंध दिनांक से 15 माह के भीतर आवेदक के सौंपने का उल्लेख है। आवेदक ने मकान निर्माण हेतु रूपये 3 लाख का भुगतान अनावेदिका क्रमांक-1 को करना स्वीकार किया है।

अतः उपरोक्त विवेचना से यह प्रतीत होता है कि अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा ही प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान हेतु राशि 13,41,340/- प्राप्त की गई है और उसे यह राशि वर्ष 2015 से प्राप्त है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक के कथन के अनुसार अनावेदिका क्रं-2 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड पंजीयन के समय निर्माण हेतु अनुबंध किए जाने का आश्वासन दिया गया था। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदिका क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान निर्माण हेतु राशि 13,41,340/- वर्ष 2015 में ही प्राप्त हो गई है। परन्तु उनके द्वारा भवन निर्माण हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है एवं रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन/ राशि प्राप्ति के 21 माह पश्चात् अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 26.05.2017 को भवन निर्माण हेतु अनुबंध किया गया है। इस अनुबंध के अनुसार अनावेदिका क्रमांक-1 को अनुबंध दिनांक 15 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 26.08.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर, आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। आवेदक ने प्लॉट-सह-भवन का सौदा किया था और इसीलिए प्लॉट के मूल्य के अलावा अतिरिक्त राशि का भी भुगतान अनावेदिकागण को किया था। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा आवेदन दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण नहीं किया गया है एवं ना ही मकान निर्माण हेतु भवन अनुज्ञा प्राप्त की गई है। वर्ष 2015 में राशि प्राप्ति उपरांत अनावेदिकागण को निर्माण हेतु अनुबंध करना चाहिए था, परन्तु अनावेदिका क्रमांक-1 ने वर्ष 2017 में अनुबंध किया है, जिसमें निर्धारित समयावधि में भी निर्माण नहीं किया है। अतः अनावेदिका क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में लगभग चार वर्ष एक माह का विलंब किया है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा मकान निर्माण हेतु राशि 6,32,240/- वर्ष 2015 में ही प्राप्त कर ली गई थी। परन्तु भवन निर्माण हेतु अनुबंध 21 माह पश्चात् वर्ष 2017 में किया गया है। अनुबंध अनुसार भी भवन का निर्माण अगस्त 2018 में पूर्ण हो जाना था। इसके उपरांत भी प्रश्नाधीन भवन निर्माण हेतु भवन अनुज्ञा नहीं ली गई है, ना ही भवन निर्माण का कार्य किया गया है। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में लगभग चार वर्ष एक माह का विलंब किया गया है। प्रकरण में संलग्न पुलिस को प्रस्तुत शिकायत में अनावेदिकागणों ने प्लॉट-सह-स्वतंत्र मकान का उल्लेख किया गया है। स्पष्ट है कि अनावेदिका क्रमांक-1 व 2 द्वारा बुकिंग के समय प्लॉट-सह-मकान की ही बुकिंग की गई थी। आवेदक द्वारा रूपये 13,41,340/- का भुगतान किया गया है, जिसमें से रूपये 7,09,100/- भूखण्ड के सौदे पेटे दिया गया है तथा शेष राशि 6,32,240/- का भुगतान भवन निर्माण हेतु किया गया है। आवेदक ने भूखण्ड एवं मकान निर्माण हेतु भुगतान कुल राशि 13,41,340/- वापस किए जाने की मांग की है। अतः आवेदक भूखण्ड हेतु भुगतान की गई राशि 7,09,100/- एवं मकान निर्माण हेतु भुगतान की गई राशि 6,32,240/- सह संगणित ब्याज राशि के वापसी का 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 चार वर्ष एक माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.35\% + 2\% = 10.35\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 13,41,340/- मात्र पर उपरोक्त दर से चार वर्ष एक माह के लिए ब्याज राशि रूपये 5,66,884/- (अक्षरी राशि-पांच लाख छहसठ हजार आठ सौ चौरासी मात्र) का हकदार हैं।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिकागण के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदिका क्रं.-1, आवेदक को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा भुगतान की गई राशि सह संगणित ब्याज की राशि सहित, कुल रूपये $(13,41,340 + 5,66,884 =) 19,08,224/-$ का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदक भी उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत, प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन अनावेदिका क्रमांक-1 के पक्ष में निष्पादित करे। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा वहन किया जावेगा।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष