



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00620

— समक्ष —

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

श्रीमती अनिता लिखारे, पति—श्री विजय लिखारे,
निवासी—रेंगाखार (कला), तहसील—बोड़ला,
जिला—कबीरधाम (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री शांति विजय एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—भागीदार श्री संदीप पारेख,
निवासी—मंडोली भवन, रेस्ट हाऊस रोड,
होटल फुरसत के पल के पास, अनुपम नगर,
वार्ड नं.—19, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

(2) श्री ओमप्रकाश साहू,
निवासी—जानकी कुंज, साईं मंदिर के पास,
साईं दर्शन नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“शांति विजय रेसीडेन्सी”, राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—31 / 10 / 2019)

आवेदिका श्रीमती अनिता लिखारे, पति—श्री विजय लिखारे, निवासी—रेंगाखार (कला), तह.—बोड़ला, जिला—कबीरधाम (छ.ग.) 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के अन्य प्रोजेक्ट में भवन क्रय करने हेतु बुकिंग की थी, परन्तु अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा उक्त प्रोजेक्ट बंद कर दिया गया तथा उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “शांति विजय रेसीडेन्सी” में मकान क्रमांक—3 क्रय करने का प्रस्ताव दिया गया। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक—1 के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 20.06.2012 को निष्पादित किया। सौदे के अनुसार भूखण्ड—सह—मकान (बिल्टअप एरिया 1700

वर्गफीट) की कुल लागत राशि रूपये 24 लाख थी, जिसमें से आवेदिका ने 23,20,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 20.06.2012 को प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया था तथा इकरारनामा अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को 10 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 20.04.2013 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा बीच में ही प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य रोक दिया गया तथा आवेदिका से अनावेदक क्रमांक-2 से निर्माण करवाने व शेष राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को करने कहा गया। आवेदिका द्वारा इसे स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से निर्माण कार्य कराये जाने लगा, परन्तु 9 माह की निर्माण अवधि व्यतीत होने उपरांत भी निर्माण कार्य में अतिरिक्त समय लगने एवं निर्धारित मूल्य से लगभग 5 लाख रूपये अतिरिक्त व्यय होने की संभावना को देखते हुए, उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 से निर्माण कार्य पूर्ण नहीं कराने का निर्णय लिया गया। इसके पश्चात् आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 से लगातार निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु निवेदन किया, परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने से इंकार करते हुए आवेदिका को रूपये 1 लाख देने का प्रस्ताव दिया। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 का प्रस्ताव इसलिए स्वीकार नहीं किया, क्योंकि प्रश्नाधीन मकान में लगभग रूपये 5 लाख का निर्माण कार्य शेष है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आवेदन दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य 1 माह की अवधि में पूर्ण करने निर्देशित किये जाने एवं विलंबित अवधि हेतु ब्याज सहित रूपये 7,20,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने वाद व्यय दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 बाबत् 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 एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वयं दिनांक 22.08.2019 को प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होने के समय भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। अनावेदकगण को जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय किये जाने उपरांत भी प्रकरण में जवाब प्रस्तुत

नहीं करने तथा प्रकरण की सुनवाई के दौरान लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच एवं मूल्यांकन हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति एवं निर्माण कार्य के मूल्यांकन 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 समुचित अवसर प्रदान किया गया, परन्तु अनावेदकगण उपस्थित नहीं हुये।
5. प्रकरण में आवेदिका द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार हैं ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-3 कुल लागत रूपये 11 लाख में क्रय कर रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 20.06.2012 को निष्पादित किया गया है तथा आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य दिनांक 20.06.2012 को मकान निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित हुआ है। इकरारनामा की कंडिका-2 अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन भूखण्ड पर डूप्लेक्स मकान निर्माण करना था तथा कंडिका-3 अनुसार - "द्वितीय पक्षकार प्लीथ लेवल पर प्रथम पक्षकार से रूपये 9,00,000/- का चेक प्राप्त करेगा एवं भू-तल पर स्लेब होने पर 4,00,000/- एवं प्रथम मंजिल पर स्लेब डलने पर 3,0,000/- एवं मकान के फिनिश पर 3,00,000/- प्राप्त कर संपूर्ण मकान का निर्माण करके देगा।" अर्थात् आवेदिका को मकान निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को रूपये 19 लाख का भुगतान करना था। परन्तु आवेदिका द्वारा कुल राशि 23,20,000/- का भुगतान किया गया है, जिसमें से रूपये 11 लाख का भुगतान भूखण्ड हेतु एवं शेष राशि 13,20,000/- का भुगतान मकान निर्माण हेतु किया गया है। इकरारनामा की कंडिका-5 अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण 10 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 20.06.2013 तक पूर्ण कर, आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा मकान निर्माण में लगभग 6 वर्ष 4 माह का विलंब किया गया है। प्रकरण में नियुक्त कमिश्नर/आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण एवं

मूल्यांकन प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य अधूरा है तथा अनावेदकगण द्वारा किए गए निर्माण कार्य का मूल्य रूपये 10,75,500/- है। निश्चित तौर पर आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के मूल्यांकन से (13,20,000 – 10,75,500 =) 2,44,500/- की अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदकगण को किया गया है। अनावेदकगण द्वारा ना तो मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है, ना ही प्रश्नाधीन प्रकरण में कोई जवाब प्रस्तुत किया गया है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण की प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने में कोई रुचि नहीं है। अतः स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन किया गया है एवं प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने में लगभग 6 वर्ष 4 माह का विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उपरोक्त पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में 6 वर्ष 4 माह का विलंब हुआ है। आवेदिका द्वारा मकान के सौदे पेटे राशि 13,20,000/- का भुगतान जनवरी, 2016 तक किया गया है। आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत स्टेट्स रिपोर्ट में प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का मूल्य राशि रूपये 10,75,500/- ज्ञात हुआ है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अभी भी मकान की लागत राशि 19 लाख के विरुद्ध रूपये 10,75,500/- का ही कार्य किया गया है तथा रूपये 8,24,500/- का निर्माण कार्य शेष है। इसमें से आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 13,20,000 के विरुद्ध रूपये 2,44,500/- का निर्माण कार्य अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नहीं किया गया है। अतः आवेदिका जनवरी, 2016 तक भुगतान की गई राशि पर 3 वर्ष 9 माह की अवधि हेतु राशि रूपये 2,44,500/- सह संगणित ब्याज राशि 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 3 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.25\% + 2\% = 10.25\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 2,44,500/- मात्र (अक्षरी राशि—दो लाख चौरालीस हजार पांच सौ मात्र) पर उक्त दर से 3 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 93,980/- (अक्षरी राशि—तिरानबे हजार नौ सौ अस्सी मात्र) की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक क्रमांक-1 एक माह के भीतर प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समयावधि में आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदिका स्वयं आधिपत्य प्राप्त कर लेवे। आवेदिका द्वारा स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण कार्य पूर्ण कराया जा सकता है।
 2. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदिका को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 3,38,480/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष