



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00733

— समक्ष —

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

श्री विरेन्द्र कुमार बन्दे, पिता—श्री जगपालन बन्दे,
निवासी—IV/TS/TF/178 हाईटेक कॉलोनी,
बचेली, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

ए.आर.बी. रियल बिल्ड प्रमोटर्स प्रा.लि.,
(वर्तमान में अनुराधा कन्स्ट्रक्शन),
द्वारा—डायरेक्टर—श्रीमती अनुराधा नायर,
निवासी—401, 28 नं.ब्लॉक,
अशोका रत्न, विधानसभा रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—आर्शीवाद II, वेदान्ता सिटी, कान्दुल, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—12/09/2019)

आवेदक श्री विरेन्द्र कुमार बन्दे, पिता—श्री जगपालन बन्दे, निवासी—IV/TS/TF/178 हाईटेक कॉलोनी, बचेली, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रोजेक्ट वेदान्ता सिटी, आर्शीवाद II, ब्लॉक सी में प्लॉट क्रं.—8 सह—मकान राशि रूपये 33 लाख में क्रय करने हेतु अनावेदक से इकरारनामा दिनांक 27.05.2015 को निष्पादित किया गया। आवेदक ने बताया है कि दिनांक 23.09.2015 को भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित हो चुका है। आवेदक का कथन है कि उसने भूखण्ड—सह—मकान निर्माण हेतु राशि रूपये 27,33,833/— का भुगतान अनावेदक को किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को 24 माह में मकान निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था। परन्तु, अनावेदक ने आवेदन दिनांक तक निर्माण पूर्ण नहीं किया है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक से कई बार आग्रह किया है, परन्तु उनके द्वारा गलत

जानकारी दी जाती रही है। अतः आवेदक ने स्वयं मकान निर्माण करवाने हेतु भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाने अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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। अनावेदिका को तामिली हेतु पर्याप्त प्रयास किया गया, परन्तु तामिली सूचना में अनावेदिका का अपने अंतिम ज्ञात पते से फरार होना पाया गया। अतः अनावेदिका के अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रगति एवं 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 समुचित अवसर प्रदान किया गया, परन्तु अनावेदिका उपस्थित नहीं हुई।
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 तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदिका द्वारा आवेदक को आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
 2. क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार हैं ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि उभयपक्षों के मध्य प्रोजेक्ट वेदान्ता सिटी, आर्शीवाद II/ब्लॉक सी के भूखण्ड क्रं.-8 सह-मकान निर्माण कर विक्रय किये जाने राशि रूपये 33 लाख में इकरारनामा दिनांक 27.05.2015 को निष्पादित किया गया। इसके पश्चात् भूमि स्वामी द्वारा आवेदक के पक्ष में दिनांक 23.09.2015 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया एवं वर्तमान में आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड का भूमि स्वामी है। आवेदक ने सौदा राशि रूपये 33 लाख के विरुद्ध राशि रूपये 27,33,833/- का भुगतान अनावेदिका को वर्ष 2017 तक किया है। इसमें से आवेदक ने राशि रूपये 8 लाख का भुगतान भूखण्ड हेतु तथा शेष राशि रूपये 19,33,833/- का भुगतान मकान निर्माण के सौदे पेटे किया है। प्रकरण में संलग्न इकरारनामा के अवलोकन एवं अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदिका को इकरारनामा दिनांक 27.05.2015

से 24 माह के भीतर, अर्थात् दिनांक 27.05.2017 तक मकान निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। परन्तु अनावेदिका द्वारा आवेदन दिनांक तक मकान का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जांच उपरांत आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत स्थल परीक्षण रिपोर्ट से भी यह स्पष्ट होता है कि अनावेदिका द्वारा डूप्लेक्स मकान का केवल बाहरी ढाँचा तैयार किया गया है, जिसका मूल्यांकन, राशि रूपये 7,34,000/- आया है। अतः उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदिका द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन मकान निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में 2 वर्ष 3 माह का विलंब किया गया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उपरोक्त पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदिका द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन मकान निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में 2 वर्ष 3 माह का विलंब हुआ है। आवेदक द्वारा मकान के सौदे पेटे राशि 19,33,833/- का भुगतान वर्ष 2017 में किया गया है। आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत स्टेट्स रिपोर्ट में प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का मूल्य राशि रूपये 7,34,000/- ज्ञात हुआ है। अतः अनावेदिका द्वारा अभी भी मकान की लागत राशि 25 लाख के विरुद्ध रूपये 7,34,000/- का ही कार्य किया गया है तथा रूपये 17,66,000/- का निर्माण कार्य शेष है। इसमें से आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 19,33,833 के विरुद्ध रूपये 11,99,833/- का निर्माण कार्य अनावेदिका द्वारा नहीं किया गया है। अतः आवेदक राशि रूपये 11,99,833/- सह संगणित ब्याज राशि का हकदार है।
7. 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 2 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2019 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 11,99,833/- मात्र (अक्षरी राशि—ग्यारह लाख निनानबे हजार आठ सौ तैतीस मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,79,411/- (अक्षरी राशि—दो लाख उनयासी हजार चार सौ ग्यारह मात्र) की हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदिका एक माह के भीतर प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदिका 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।
2. अनावेदिका, आवेदक को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 14,79,244/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष