



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00734

— समक्ष —

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

श्री रामनारायण गांगे, पिता—श्री आनंद राम गांगे,  
निवासी—दुबे कॉलोनी, Z/122,  
(दलदलसिवनी बिजली ऑफिस के पीछे),  
मोवा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,  
द्वारा प्रोपराइटर—श्रीमती पार्वती बंजारे,  
निवासी—वार्ड क्रं.—18, जांजगीर,  
जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

.....

अनावेदिका

आदेश

(दिनांक—30 / 12 / 2019)

आवेदक श्री रामनारायण गांगे, पिता—श्री आनंद राम गांगे, निवासी—दुबे कॉलोनी, Z/122, (दलदलसिवनी बिजली ऑफिस के पीछे), मोवा रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदिका के जांजगीर—चांपा स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड (क्रमांक—4402/03) सह भवन (क्रमांक—ए—08) को कुल राशि 41,50,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 27.03.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 27.04.2016 को निष्पादित किया गया। आवेदक के अनुसार उसने दिनांक 15.02.2016 से दिनांक 29.12.2018 तक अनावेदिका को रुपये 43,74,400/— का भुगतान किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को रजिस्ट्री दिनांक से 12 माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करना था, परन्तु अनावेदिका द्वारा आज दिनांक तक आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार उसने भवन सामग्री एवं मजदूरी भुगतान हेतु रुपये 2,06,295/— का अतिरिक्त व्यय भी किया है। इसके उपरांत भी अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर

आधिपत्य नहीं सौंपा जा रहा है, जिसके कारण वह मानसिक व आर्थिक रूप से प्रताड़ित है। अतः आवेदक ने अनावेदिका के विरुद्ध उचित कार्यवाही करने का 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।
3. अनावेदिका ने दिनांक 03.10.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह बताया कि वह प्रश्नाधीन शिकायत को आपसी सहमति से निराकृत करने हेतु तैयार है और आवेदक ने भी इस पर सहमति व्यक्त की है। अनावेदिका ने लंबित फिनिशिंग कार्य भी पूर्ण करने का लेख किया। अनावेदिका के अनुसार आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त होने पर वर्तमान शिकायत को वापस लेने पर भी सहमति दी है। अतः अनावेदिका ने प्रश्नाधीन मकान का फिनिशिंग कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने हेतु समय दिये जाने का अनुरोध किया।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति हेतु आवेदन करने पर, प्रश्नाधीन मकान 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, अनावेदिका के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदक प्रश्नाधीन मकान निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ तो वह कितना हो ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान, बिल्टअप एरिया 2250 वर्गफीट को कुल राशि 41,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 27.03.2016 को इकरारनामा निष्पादित हुआ था। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को अनुबंध पत्र के निष्पादन दिनांक से 12 माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौदे की राशि के भुगतान उपरांत करना था। आवेदक ने दिनांक 15.02.2016 से 29.12.2018 तक कुल राशि 43,74,400/- का भुगतान अनावेदिका को किया है।

अनावेदिका ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक से रुपये 43,74,400/- प्राप्त होना स्वीकार करते हुये यह बताया कि प्रश्नाधीन मकान की कुल लागत रुपये 44,73,680/- है एवं आवेदक ने शेष राशि 99,280/- का भुगतान नहीं किया है। अनावेदिका ने प्रश्नाधीन मकान निर्माण में हुये विलंब को भी स्वीकार करते हुये आपसी सहमति से प्रकरण के निराकरण हेतु निवेदन किया। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से यह प्रमाणित होता है कि अनावेदिका द्वारा स्थल जांच दिनांक 26.09.2019 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया था। कमिश्नर द्वारा अर्द्धनिर्मित मकान का मूल्यांकन रुपये 18,80,500/- किया गया है।

प्रकरण के सुनवाई के दौरान उभय पक्षों में आपसी सहमति होने उपरांत अनावेदिका ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर दिनांक 04.12.2019 को आधिपत्य आवेदक को सौंप दिया है। अनावेदिका ने आधिपत्य पत्र की प्रतिलिपि भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित आधिपत्य पत्र की कंडिका-1 में यह उल्लेखित है कि "The construction work is satisfactory and I have no complaint whatever."

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान के निर्माण से संतुष्ट होने का कथन करते हुये यह बताया कि उसने लगभग रुपये 2,06,295/- स्वयं से मकान निर्माण सामाग्री एवं मजदूरी के रूप में व्यय किये हैं। उभय पक्षों ने प्रश्नाधीन मकान में आपसी सहमति से अतिरिक्त निर्माण किया जाना भी स्वीकार किया है। हाँलाकि अनावेदिका ने रुपये 99,280/- भुगतान हेतु शेष होना तर्क के दौरान बताया है, परन्तु अनावेदिका ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उभय पक्षों ने आपसी सहमति उपरांत प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्ति की कार्यवाही की है। जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि प्रदाय करने का निवेदन किया गया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित राशि में से बैंक खाते से ट्रांसफर कर एवं चेक द्वारा दिनांक 12.05.2016 तक अनावेदिका को रुपये 41,33,400/- का भुगतान किया जा चुका था। आवेदक ने शेष राशि का भुगतान दिसम्बर, 2018 तक किया है। स्पष्टतः आवेदक द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान वर्ष 2016 में ही कर दिया गया था। अतः इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को अनुबंध निष्पादन से 12 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 27.03.2017 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के सूक्ष्म अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनावेदिका ने प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य में लगभग 2 वर्ष 8 माह का विलंब किया है।

उभय पक्षों की स्वीकारोक्ति के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का सौदा रूपये 41,50,000/- में हुआ था। किन्तु अतिरिक्त निर्माण के कारण आवेदक ने अनावेदिका को कुल रूपये 43,74,400/- का भुगतान किया है, जिसमें से प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रूपये 16,41,000/- है। इस प्रकार आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान के पेटे में रूपये 27,33,400/- का भुगतान किया है। आवेदक ने अधिकांश राशि का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनांक से दो माह के भीतर कर दिया है। अतः आवेदक लगभग 2 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने 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 8 माह माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.12.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.10% + 2% = 10.10% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 27,33,400/- मात्र पर उपरोक्त दर से 2 वर्ष 8 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 7,36,195/- (अक्षरी राशि-सात लाख छत्तीस हजार एक सौ पनचानवे मात्र) का हकदार हैं।
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, ब्याज राशि, रूपये 7,36,195/-, आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष