



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00763

— समक्ष —

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

(1) श्रीमती ईला तिवारी, पति—श्री योगीराज पाण्डेय,
(2) श्री योगीराज पाण्डेय, पिता—श्री जे. पी. पाण्डेय,
निवासी —ई—2, जल संसाधन, सिविल लाईन,
रीवा (मध्यप्रदेश)

आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- (2) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
- (3) श्री संजय बघेल, पिता—स्व. श्री एन.एल. बघेल,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर
- (4) श्री सुशील सचदेव, पिता—स्व. श्री जियांदमल सचदेव,
- (5) श्री महेन्द्र सचदेव, पिता—श्री त्रिलोक चंद सचदेव,
- (6) श्रीमती कंचन सचदेव, पति—श्री सुशील सचदेव,
पता—फाफाडीह, रमन मंदिर वार्ड,
रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—26 / 11 / 2019)

आवेदिका श्रीमती ईला तिवारी एवं श्री योगीराज पाण्डेय, निवासी —ई—2, जल संसाधन, सिविल लाईन, रीवा (मध्यप्रदेश) के 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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जारी ब्रोशर, विज्ञापनों से

प्रभावित होकर रीगल रो हाऊस आर.आर.—38 को बुकिंग राशि 51,000/- का भुगतान कर दिनांक 22.03.2015 को बुक किया था। आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन श्री बी.एच.के. मकान, क्षेत्रफल 1370 वर्गफीट को कुल राशि 43,81,734/- में क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 24.03.2015 को निष्पादित किया गया। इकरारनामा की कंडिका-16 अनुसार अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 14.07.2017 तक पूर्ण करना था, परन्तु इकरारनामा के चार वर्ष पश्चात् भी प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। आवेदकगण ने बताया है कि इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 38,01,750/- है एवं क्लब मेम्बरशिप, विद्युत कनेक्शन, रखरखाव हेतु शुल्क अतिरिक्त जमीन के मूल्य सहित कुल मूल्य रूपये 43,81,734/- में से 38 लाख भुगतान उनके द्वारा किया जा चुका है। उनके द्वारा बैंक ऋण के माध्यम से रूपये 35,00,000/- तथा दिनांक 27.05.2016 को आर.टी.जी.एस. द्वारा रूपये 2,50,000/-, इस प्रकार बुकिंग राशि सहित कुल रूपये 38,01,000/- का भुगतान किया गया है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में होरिजोन्टल मॉल सह शॉपिंग सेन्टर तथा सर्वसुविधा युक्त क्लब हाऊस का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक कोई सुविधा प्रदान नहीं की गई है। प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में विलंब एवं ब्रोशर अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं होने के कारण आवेदकगण द्वारा दिनांक 20.11.2018 को अनावेदकगण द्वारा विधिक नोटिस भी प्रेषित किया गया है, जिसका कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विधिक नोटिस की प्राप्ति उपरांत प्रश्नाधीन मकान एक-दो माह में पूर्ण करने का मौखिक आश्वासन दिया गया था। परन्तु अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान पूर्ण नहीं किया है। आवेदकगण ने इस संबंध में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य आवेदनों में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदकगण ने विलंबित हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध अपने आवेदन में 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 दिनांक 27.08.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन मकान का विक्रय अनुबंध दिनांक 18.05.2015 को निष्पादित किया गया है तथा अनावेदक क्रमांक-1 एवं आवेदिका के मध्य दिनांक 13.07.2015

विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। विक्रय अनुबंध अनुसार उभय पक्ष विधिक प्रक्रिया हेतु बंधित किये गये है और उभय पक्षों के मध्य विवाद का निपटारा मध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों अनुसार किया जाना निश्चित किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण है तथा आवेदकगण द्वारा शेष रकम रूपये 10,10,787/- के भुगतान उपरांत अनावेदकगण प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदकगण द्वारा क्रय किया गया प्रश्नाधीन मकान कार्नर के प्लॉट पर स्थित है एवं आवेदकगण द्वारा कार्नर की अतिरिक्त भूमि क्रय की गई है। इस कारण आवेदकगण द्वारा दिनांक 18.05.2015 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है तथा दिनांक 13.07.2015 को रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन हुआ है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दिनांक 24.03.2015 का अनुबंध पत्र मान्य नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने उक्त द्वितीय अनुबंध के आधार पर बैंक से ऋण प्राप्त किया है तथा अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन मकान का क्षेत्रफल 1334 वर्गफीट एवं बेसिक सेल प्राईस रूपये 45,31,020/- है। इस प्रकार अन्य चार्जस सहित प्रश्नाधीन मकान कुल मूल्य रूपये 47,22,120/- होता है। आवेदकगण द्वारा भुगतान हेतु शेष रकम में से क्लब मेम्बरशिप शुल्क एक लाख को घटाये जाने उपरांत रूपये 10,10,787/- की प्राप्ति शेष है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित शेष रकम दिलाये जाने एवं आवेदकगणों का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन 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 किए गए। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या प्रश्नाधीन मकान के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी हैं ?
 2. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान सह अतिरिक्त भूमि अनावेदकगण से क्रय की

गई है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु उभय पक्षों के मध्य दो इकरारनामों – दिनांक 24.03.2015 एवं दिनांक 18.05.2015 को निष्पादित हुये है। चूँकि द्वितीय इकरारनामा पश्चातवर्ती तिथि को निष्पादित हुआ है। अतः द्वितीय इकरारनामा ही प्रश्नाधीन सौदे हेतु मान्य इकरारनामा है। इसे उभय पक्षों ने भी स्वीकार किया है। द्वितीय इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन मकान की कुल लागत का विवरण निम्नानुसार है :-

| क्रमांक | कीमत/शुल्क | राशि |
|---------|---------------------------------------|--------------------|
| 1. | बेसिक सेल प्राईस-2886/- प्रति वर्गफीट | 45,31,020/- |
| 2. | क्लब मेम्बरशिप | 1,00,000/- |
| 3. | विद्युत मीटर कनेक्शन | 50,000/- |
| 4. | पांच वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क | 41,100/- |
| | योग | 47,22,120/- |

इस प्रकार प्रश्नाधीन मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 45,31,020/- है तथा अन्य चार्जस सहित कुल मूल्य रूपये 47,22,120/- है। इसी प्रकार अनुबंध की कंडिका-16 में यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य इकरारनामा दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 18.05.2017 तक पूर्ण करना था।

आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण नहीं होने के कारण उन्होंने रूपये 38 लाख का ही भुगतान अनावेदकगण को किया है तथा शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण हो चुका है, आवेदकगण द्वारा 37,96,750/- का भुगतान किया गया है और शेष राशि रूपये 10,10,787/- के भुगतान उपरांत वह प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। उक्त भुगतान हेतु शेष राशि में अनावेदकगण द्वारा क्लब मेम्बरशिप हेतु राशि, रूपये एक लाख की कटौती की गई है। परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य प्राधिकरण के समक्ष वाद प्रस्तुत होने उपरांत किया गया है तथा अभी भी फिनिशिंग कार्य शेष है। इस बात की पुष्टि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर/आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से भी होती है कि प्रश्नाधीन मकान में सिविल निर्माण कार्य पूर्ण हो गया है किंतु कई स्थानों पर विद्युत एवं अन्य फिनिशिंग कार्य अभी भी बचा हुआ है। आवेदकगण के कथन एवं कमिश्नर की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण इकरारनामा अनुसार दिनांक 18.05.2017 तक पूर्ण नहीं किया गया है एवं अभी भी प्रश्नाधीन मकान में फिनिशिंग

कार्य शेष है। निश्चित तौर पर अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने में विलंब किया गया है एवं इस हेतु अनावेदकगण ही उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने में लगभग दो वर्ष छह माह का विलंब किया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान के पेटे में राशि रूपये 10,10,787/- की प्राप्ति शेष है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत भुगतान अनुसूची में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि आवेदकगण को प्रश्नाधीन मकान की फिनिशिंग एवं आधिपत्य प्राप्ति के समय बेसिक सेल प्राईस का क्रमशः 20% और 5% राशि का भुगतान करना है। प्रश्नाधीन मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 45,31,020/- है। इस प्रकार आवेदकगण को फिनिशिंग के समय रूपये 9,06,204/- तथा आधिपत्य प्राप्ति के समय रूपये 2,26,551/-, कुल रूपये 11,32,755/- का भुगतान फिनिशिंग एवं आधिपत्य प्राप्ति होने उपरांत करना है। परन्तु आर्किटेक्ट की रिपोर्ट एवं प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान में फिनिशिंग कार्य अभी भी शेष है एवं आधिपत्य आवेदकगण को अप्राप्त है। जबकि अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण द्वारा रूपये 37,96,750/- का भुगतान किया जा चुका है। अर्थात् बेसिक सेल प्राईस के विरुद्ध रूपये 7,34,270/- का ही भुगतान शेष है। उपरोक्त उल्लेखित अंतिम दो चरणों में भुगतान हेतु निर्धारित राशि (11,32,755/-) की तुलना में आवेदकगण द्वारा अधिक राशि (11,32,755 - 7,34,270 = 3,98,485/-) का भुगतान किया गया है। स्पष्टतः आवेदकगण द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार राशि का भुगतान किया गया है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण विलंबित अवधि 2 वर्ष 6 माह हेतु उनके द्वारा भुगतान की गई राशि 37,96,750/- पर ब्याज राशि की वापसी के हकदार हैं।
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 2 वर्ष 6 माह माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.11.2019 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 आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 37,96,750/- पर उपरोक्त दर से 2 वर्ष 6 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 9,58,679/- (अक्षरी राशि-नौ लाख अनठावन हजार छह सौ उनयासी मात्र) की हकदार हैं।
9. अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाऊस एवं होरिजोन्टल शॉपिंग मॉल का भी उल्लेख प्रोजेक्ट के ब्रोशर एवं प्रकाशित विज्ञापनों में किया गया है। परन्तु

अनावेदकगण द्वारा अनुबंध निष्पादन के चार वर्ष पश्चात् भी उक्त सुविधायें उपलब्ध नहीं करायी गई है एवं वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान क्लब मेम्बरशिप हेतु निर्धारित राशि रूपये एक लाख की कटौती कर आवेदकगण से शेष राशि प्रदाय कराने का कथन किया गया है। निश्चित तौर पर आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर एवं विज्ञापनों से प्रभावित होकर ही प्रश्नाधीन मकान क्रय किया गया है। ऐसी परिस्थितियों में आवेदकगण भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार ब्याज राशि के साथ-साथ क्षतिपूर्ति के भी हकदार है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, आवेदिका को ब्याज राशि, रूपये 9,58,679/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण आर्किटेक्ट की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नाधीन मकान में फिनिशिंग कार्य भी दो माह के भीतर पूर्ण कर आवेदिका को सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. प्रश्नाधीन प्रकरण क्षतिपूर्ति निर्धारण हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी को अग्रेषित किया जावे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष