



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00775

— समक्ष —

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

श्रीमती रूपाली श्रीवास्तव, पति—श्री जितेन्द्र श्रीवास्तव,
निवासी—04, आयुर्वेदिक हॉस्पिटल, कुम्हारपारा रोड के पास,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—

(1) श्री संजय बघेल, पिता—श्री एन.एल. बघेल,
(2) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक—01 / 02 / 2020)

आवेदिका श्रीमती रूपाली श्रीवास्तव, पति—श्री जितेन्द्र श्रीवास्तव, निवासी—04, आयुर्वेदिक हॉस्पिटल, कुम्हारपारा रोड के पास, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम—सरोना, रायपुर में श्री बी.एच.के. मकान को कुल रूपये 34,45,500/- में क्रय करने हेतु दिनांक 19.03.2013 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक—1 को दिनांक 31.03.2013 तक कुल रूपये 16,07,692/- का भुगतान कर रसीद प्राप्त की गई। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने एच.डी.एफ.सी बैंक से ऋण लेकर रूपये 14,00,000/- का भुगतान दिनांक 08.04.2013 तक किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा उक्त मकान के निर्माण में कोई प्रगति नहीं की गई है।

आवेदिका के अनुसार उसने सौदे की 87 प्रतिशत राशि का भुगतान अप्रैल, 2013 तक कर दिया था। परन्तु अनावेदक द्वारा मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने कोई रूचि नहीं ली गई और आवेदिका से सौदे की 20 प्रतिशत राशि, 7,26,250/- प्राप्त करने हेतु मांग पत्र वर्ष 2013 में प्रेषित किया गया। जबकि प्रश्नाधीन मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 34,45,550/- का 20 प्रतिशत कम होता है। इसके पश्चात् आवेदिका ने रूपये छह लाख का भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से अनावेदक को दिनांक 28.10.2015 को किया है। इस प्रकार आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान हेतु कुल रूपये 36,07,692/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। आवेदिका ने अनावेदकगण से अनेकों बार मकान का कार्य जल्द से जल्द पूर्ण करने का आग्रह किया है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा केवल पूर्ण करने का आश्वासन दिया जाता रहा है। आवेदिका के अनुसार वर्ष, 2013 में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन उपरांत आवेदिका के लगातार आग्रह करने पर अनावेदकगण ने वर्ष 2019 में नामांतरण की कार्यवाही की है। अनावेदकगण को 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु उनके द्वारा किये गये विलंब के कारण आवेदिका को आर्थिक व मानसिक क्षति हुई है। अतः आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान में ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाओं को गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण कर अनावेदकगण को आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने विलंबित अवधि के लिये ब्याज राशि एवं उसे हुई आर्थिक क्षति हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत भी प्रदान करने का 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 दिनांक 16.09.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया गया कि उनके मध्य प्रश्नाधीन मकान को क्रय करने हेतु दिनांक 19.03.2013 को अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत रूपये 36,61,650/- है, जो अनुबंध में उल्लेखित है। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान का संपूर्ण मुख्य कार्य अनुबंधशुदा समयावधि के भीतर पूर्ण हो चुका था। इसलिए आवेदिका से 20 प्रतिशत शेष राशि रूपये 7,26,250/- का भुगतान करने हेतु दिनांक 09.07.2015 को मांग पत्र प्रेषित किया गया था। उक्त दिनांक को केवल नल फिटिंग, किचन में सिंक स्थापित करना, वाश बेसिन लगाना, लाईट फिटिंग आदि कार्य शेष थे, जिन्हें क्रेता के मौजूदगी में उनकी पसंद

अनुसार करना था। परन्तु आवेदिका के पति अपराधिक प्रकरण में जेल में निरूद्ध थे। आवेदिका ने चेक्स के माध्यम से दिनांक 28.10.2015 को रूपये छह लाख का भुगतान किया है। इसके पश्चात् भी आवेदिका एवं उनके पति द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण का अवलोकन करने या आधिपत्य प्राप्त करने में कोई रूचि नहीं ली गई। इसी कारण आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं जा सका है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने रूपये 36,07,692/- का ही भुगतान किया है और अभी भी प्रश्नाधीन मकान के पेटे में रूपये 1,40,308/- का भुगतान शेष है।

अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान वर्ष 2015 से पूर्ण रूप से तैयार है और आवेदिका शेष राशि का भुगतान कर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त कर सकती है। चूँकि आवेदिका स्वयं अपने अधिकारों के प्रति सचेत नहीं है, अतः विधि के स्थापित सिद्धान्त अनुसार वह किसी ब्याज राशि की हकदार नहीं है। आवेदिका द्वारा कभी भी प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई संव्यवहार भी नहीं किया गया है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध की कंडिका क्रमांक-33 अनुसार उनके मध्य उत्पन्न विवाद का निराकरण मध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों अनुसार किया जाना है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदिका 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. प्रश्नाधीन मकान के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-RR-04, सुपर बिल्टअप एरिया 1370 वर्गफीट को कुल रूपये 36,61,650/- में क्रय करने हेतु दिनांक 19.03.2013 को अनुबंध निष्पादित हुआ था। प्रश्नाधीन मकान का रजिस्ट्री बैनामा भी वर्ष 2013 में निष्पादित किया जा चुका है। अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन मकान की बेसिक सेल प्राईस रूपये 34,45,550/- है एवं समस्त चार्जेस सहित कुल मूल्य रूपये 36,61,650/- है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका ने दिनांक 28.10.2015 तक रूपये 36,07,692/- का भुगतान किया है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं

हुआ है। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदकगण से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया है।

अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का मुख्य निर्माण कार्य वर्ष 2015 में पूर्ण हो चुका है और केवल नल फिटिंग, किचन में सिंक स्थापित करना, वाश बेसिन लगाना, लाईट फिटिंग आदि कार्य शेष थे, जो आवेदिका के पसंद से लगाये जाने थे। किन्तु आवेदिका के रुचि नहीं लेने के कारण प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया जा सका है। अनावेदकगण का कथन है कि उन्होंने निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को 20 प्रतिशत राशि 7,26,250/- का भुगतान करने हेतु मांग पत्र दिनांक 09.07.2015 को प्रेषित किया था। इसके उपरांत आवेदिका द्वारा दिनांक 28.10.2015 को चेक्स के माध्यम से रुपये छह लाख का भुगतान किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य सर्विस टैक्स रुपये 1,15,450/- सहित रुपये 37,47,100/- है, जिसमें से आवेदिका ने रुपये 36,06,792/- का ही भुगतान किया है और रुपये 1,40,308/- भुगतान हेतु शेष है।

प्रश्नाधीन प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन मकान का बेसिक सेल प्राईस रुपये 34,45,550/- है तथा एल.पी.जी शुल्क, क्लब मेम्बरशिप चार्जस, विद्युत शुल्क, मेंटनेन्स शुल्क को सम्मिलित कर कुल मूल्य रुपये 36,61,650/- है। अनुबंध की कंडिका-16 अनुसार अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य अनुबंध दिनांक से 24 माह के भीतर पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। अर्थात् अनावेदकगण को मार्च, 2015 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। आवेदिका को अनुबंध के साथ संलग्न भुगतान अनुसूची अनुसार सौदे की राशि का भुगतान करना था। भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को फिनिशिंग के पूर्व बेसिक सेल प्राईस के 75 प्रतिशत राशि, अर्थात् (रुपये 34,45,550/- का 75 प्रतिशत) रुपये 25,84,125/- का भुगतान अनावेदकगण को करना था।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अध्ययन से यह प्रकट होता है कि आवेदिका ने मार्च, 2013 तक रुपये 30,07,692/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। इस प्रकार आवेदिका ने 75 प्रतिशत से अधिक राशि का भुगतान अनावेदकगण को वर्ष 2013 में ही कर दिया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का मुख्य निर्माण कार्य वर्ष 2015 में पूर्ण होने उपरांत फिनिशिंग हेतु 20 प्रतिशत राशि 7,26,250/- का भुगतान करने मांग पत्र दिनांक 09.07.2015 को प्रेषित किया गया। परन्तु विक्रय अनुबंध में संलग्न भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को बेसिक सेल प्राईस का 20 प्रतिशत अर्थात् (रुपये 34,45,550/- का

20 प्रतिशत) रूपये 6,89,110/- का ही भुगतान करना था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका ने अक्टूबर, 2015 में रूपये छह लाख का भुगतान अनावेदकगण को किया है। इस प्रकार भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को फिनिशिंग तक रूपये 32,72,273/- का भुगतान करना था, जबकि आवेदिका द्वारा अक्टूबर, 2015 तक 36,07,692/- का भुगतान किया जा चुका था। आवेदिका को शेष 5 प्रतिशत राशि का भुगतान आधिपत्य प्राप्ति के समय करना था। किन्तु आवेदिका को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में रूचि नहीं लिये जाने के कारण प्रश्नाधीन मकान का फिनिशिंग कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपा नहीं जा सका है। परन्तु प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से प्रश्नाधीन मकान का फिनिशिंग कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया गया है और अनावेदकगण द्वारा ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय करने में विलंब किया जा रहा है। प्रश्नाधीन मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 34,45,550/- है और रूपये 2,16,100/- एल.पी.जी कनेक्शन, क्लब मेम्बरशिप, विद्युत कनेक्शन, रखरखाव आदि चार्जस है। आवेदिका ने बेसिक सेल प्राईस से भी अधिक राशि रूपये 36,07,692/- का भुगतान वर्ष 2015 में कर दिया है, जबकि भुगतान अनुसूची अनुसार बेसिक सेल प्राईस की 5 प्रतिशत राशि का भुगतान आधिपत्य प्राप्ति के समय करना था। यदि आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने में रूचि नहीं होती, तो वह मांग पत्र प्राप्त होने उपरांत अक्टूबर, 2015 में रूपये छह लाख का भुगतान क्यों करती ? स्पष्टतः अनावेदकगण ही प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है।

- 6.. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है। अनुबंध अनुसार अनावेदकगण को मार्च 2015 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका द्वारा अक्टूबर, 2015 में बेसिक सेल प्राईस से अधिक राशि का भुगतान किये जाने उपरांत भी आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में लगभग चार वर्ष दो माह का विलंब किया गया है। अतः आवेदिका विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है। चूँकि आवेदिका द्वारा मकान की लागत राशि का भुगतान वर्ष 2015 में ही किया जा चुका है और केवल अन्य चार्जस एवं सर्विस टैक्स के रूप में राशि रूपये 1,40,308/- का भुगतान शेष है। इसलिए आवेदिका,

अनावेदकगण द्वारा गुणवत्तायुक्त निर्माण कार्य पूर्ण करने उपरांत प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति की 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 4 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.01.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.20\% + 2\% = 10.20\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 36,07,692/- पर उपरोक्त दर से 4 वर्ष 2 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 15,33,271/- (अक्षरी राशि-पन्द्रह लाख तैतीस हजार दो सौ इकहत्तर मात्र) की हकदार हैं। चूँकि आवेदिका को सर्विस टैक्स एवं अन्य चार्जस हेतु अनावेदक को रूपये 1,40,308/- का भुगतान करना शेष है। अतः उपरोक्त उल्लेखित ब्याज राशि में भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 1,40,308/- को समायोजित करने उपरांत, आवेदिका ब्याज राशि रूपये $(15,33,271 - 1,40,308) = 13,92,963/-$ की हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, ब्याज राशि, रूपये 13,92,963/- का भुगतान आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, गुणवत्तायुक्त रीति से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर दो माह के भीतर आवेदिका को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष