



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00853

— समक्ष —

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

श्री शैलेन्द्र सोनी, पिता—श्री चन्द्रशेखर सोनी,
निवासी—IV/TS/TF/136 सुभाष नगर,
बचेली, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

अनुराधा कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा—डायरेक्टर—श्रीमती अनुराधा सोनी,
पति—श्री दीपक आर. नायर,
निवासी—404, चतुर्थ तल, एस. ग्लोबल,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—“वेदान्ता सिटी”, कान्दुल, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर — PCGRERA200618000253
आदेश
(दिनांक—14 / 02 / 2020)

आवेदक श्री शैलेन्द्र सोनी, पिता—श्री चन्द्रशेखर सोनी, निवासी—IV/TS/TF/136 सुभाष नगर, बचेली, जिला—दंतेवाड़ा (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 से मकान निर्माण हेतु दिनांक 16.12.2015 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को दो वर्ष के भीतर, प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था, परन्तु अनावेदिका ने आज दिनांक तक निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया है। आवेदक के अनुसार भूखण्ड क्रमांक—17 सह—मकान हेतु उसके द्वारा रुपये 16,80,000/- का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें से भूखण्ड का मूल्य रुपये 9,45,643/- है और भूखण्ड की रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। परन्तु अनावेदिका द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान व मानसिक

परेशानी हो रही है। आवेदक जिला-दंतेवाड़ा में पदस्थ है तथा रायपुर आने पर भी उसकी मुलाकात अनावेदिका से नहीं हो पाती है। वर्तमान में अनावेदिका द्वारा अपना दफ्तर भी बंद कर दिया गया है। अतः आवेदक ने किसी अन्य व्यक्ति से मकान निर्माण कराने का कथन करते हुये अनावेदिका को मकान निर्माण हेतु भुगतान की गई राशि वापस दिलाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये कथन किया है कि आवेदक द्वारा दिनांक 16.12.2015 को प्रश्नाधीन भूखण्ड की बुकिंग की गई। आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान करने पर मकान का निर्माण कार्य करना था। परन्तु आवेदक द्वारा विलंब से राशि का भुगतान किया गया, जिसके कारण निर्माण में भी विलंब हुआ है। अनावेदिका ने आवेदक से लगातार संपर्क किया है तथा प्रश्नाधीन मकान के नक्शे व एलिवेशन के संबंध में अंतिम निर्णय लेने हेतु भी अनेकों बार सूचित किया है। आवेदक द्वारा निर्णय लेने में विलंब किये जाने के कारण ही निर्माण स्थल पर निर्माण प्रारंभ करने में विलंब हुआ है। आवेदक द्वारा विलंब किये जाने के बावजूद भी अनावेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु तैयार है। अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण की अनुमति हेतु नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय में भी आवेदन किया जा चुका है। अतः अनावेदिका ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में किये गये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड-सह-मकान क्रय करने हेतु दिनांक 09.11.2015 को बुकिंग की गई थी। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान के पेटे में रुपये 16,80,000/- का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें से रुपये 9,45,643/- भूखण्ड का मूल्य है। प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी दिनांक 16.05.2017 को निष्पादित किया जा चुका है। उभय पक्षों के

मध्य मकान निर्माण हेतु दिनांक 16.12.2015 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है। इकरारनामा की कंडिका-10 अनुसार अनावेदिका को इकरारनामा निष्पादन की तारीख से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 16.12.2017 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदक को भी इकरारनामा के साथ भुगतान अनुसूची अनुसार किशतों का भुगतान करना था। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में प्रश्नाधीन मकान के भूतल व प्रथम तल का नक्शा भी संलग्न है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदिका का यह कथन कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के नक्शे संबंधित अंतिम निर्णय नहीं लिये जाने के कारण प्रश्नाधीन मकान निर्माण में विलंब हुआ है, उचित प्रतीत नहीं होता है।

प्रश्नाधीन प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदिका द्वारा रुपये 7,34,357/- का भुगतान प्रश्नाधीन मकान के एवज में वर्ष 2017 में प्राप्त करने उपरांत भी प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा भी प्राप्त नहीं की गई है। यह तथ्य इस बात को दर्शाता है कि अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में कोई रूचि नहीं ली जा रही है। इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान का कुल मूल्य 33,50,000/- है तथा भुगतान अनुसूची अनुसार अनावेदिका द्वारा प्लिंथ लेबल तक मकान निर्माण करने पर शेष राशि का केवल 30 प्रतिशत ही भुगतान करना था। परन्तु आवेदक द्वारा भूखण्ड-सह-मकान के पेटे में इससे अधिक राशि का भुगतान किया जा चुका है। निष्कर्षतः मई, 2017 से प्रश्नाधीन मकान निर्माण के पेटे में रुपये 7,34,357/- प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण प्रारंभ करने में दो वर्ष नौ माह का विलंब किया गया है और उक्त विलंब हेतु अनावेदिका ही उत्तरदायी है। प्रश्नाधीन मकान निर्माण प्रारंभ करने में हुये विलंब हेतु आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 7,34,357/- सह विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

6. 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 दो वर्ष नौ माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.02.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.05\% + 2\% = 10.05\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 7,34,357/- तथा उक्त राशि पर 10.05% की दर से दो वर्ष नौ माह के लिए ब्याज राशि रुपये 2,02,958/- (अक्षरी राशि-दो लाख दो हजार नौ सौ अनठावन मात्र) का हकदार हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदिका, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 7,34,357/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदिका, ब्याज राशि, रूपये 2,02,958/- भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे। आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त कर स्वयं के व्यय से, स्वयं अथवा किसी से भी, प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य करा सकता है।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष