



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00911

— समक्ष —

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

श्रीमती निर्मला तिर्की, पति—श्री असीम हेमान तिर्की,
निवासी—मकान नं.—जी 18, फॉरेस्ट कॉलोनी,
पंडरी, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,
डायरेक्टर—श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,
निवासी—रिद्धी सिद्धी रेसीडेन्सी,
मकान नं.—49, अवन्ती विहार, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“साई सिटी”, ग्राम—सांकरा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA281118000856

आदेश

(दिनांक—31 / 10 / 2020)

आवेदिका श्रीमती निर्मला तिर्की, पति—श्री असीम हेमान तिर्की, निवासी—मकान नं.—जी 18, फॉरेस्ट कॉलोनी, पंडरी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “साई सिटी” फेस—3 ग्राम—सांकरा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग में मकान नंबर—113 क्षेत्रफल 800 वर्गफीट कुल रूपये 11,00,000/—, में क्रय कर दिनांक 02.07.2014 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने दिनांक 15.03.2015 को मकान निर्माण अनुबंध भी निष्पादित किया है। आवेदिका ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के विरुद्ध अनावेदक को राशि रूपये 3,45,000/— का किश्तों में नगद भुगतान तथा रूपये 5,00,000/— का भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से किया है। इस प्रकार आवेदिका ने कुल रूपये 8,45,000/— का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक ने 18 माह के भीतर मकान बनाकर देने का वायदा किया था। परन्तु अनावेदक ने इकरारनामा

निष्पादन के लगभग पांच वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी मकान निर्माण पूर्ण नहीं किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा अभी तक किये गये निर्माण की गुणवत्ता भी बहुत खराब है तथा अर्धनिर्मित मकान की दीवारों में दरारें हैं। इस प्रकार अनावेदक ने जो निर्माण कार्य किया है, वह भी मकान निर्माण ब्रोशर के अनुरूप नहीं है।

आवेदिका का कथन है कि विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण उसे मकान के उपभोग के बिना ही बैंक ऋण का प्रति माह भुगतान करना पड़ता है, जिससे उसे व उसके परिवार को आर्थिक एवं मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने तथा बैंक को ऋण के विरुद्ध भुगतान की गई ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने क्षपिर्ति दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का भी 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. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि विवादित कॉलोनी के प्रमोटर श्री शरद अग्रवाल हैं। चूँकि आवेदिका ने प्रोजेक्ट प्रमोटर को पक्षकार के रूप में सम्मिलित नहीं किया है, इसलिये आवेदिका के आवेदन का न्यायोचित निराकरण संभव नहीं है। आवेदिका ने अपने आवेदन में जिन व्यक्तियों का उल्लेख किया है, उनके संबंध में ऐसे कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं कि वे अनावेदक के लिये उत्तरदायी थे। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने वर्ष 2014 में भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित होने के पांच वर्ष पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया है, जो कि भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदिका ने बिना किसी विशेषज्ञ की रिपोर्ट के आधारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है। जबकि अनावेदक द्वारा मकान का निर्माण ब्रोशर अनुसार ही किया जा रहा है। किन्तु आवेदिका द्वारा मकान निर्माण की शेष राशि का भुगतान नहीं करते हुये आवश्यक सहयोग प्रदान नहीं करने के कारण निर्माण में विलंब हुआ है। यदि आवेदिका को मकान की आवश्यकता होती तो वह अगस्त, 2016 में न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकती थी। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच व निर्माण के मूल्यांकन हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया

गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय हैं ?
2. विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट "साई सिटी" फेस-3 में मकान क्रमांक-113 को बुक करने पश्चात् दिनांक 02.07.2014 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि उनके मध्य विवादित भूखण्ड पर कुल निर्माण मूल्य रुपये 11,00,000/- में मकान निर्माण हेतु दिनांक 15.03.2015 को निर्माण अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनुबंध अनुसार आवेदिका को निर्माण के स्तर के अनुरूप सौदा राशि का किश्तों में भुगतान करना था तथा अनावेदक को 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 14.09.2016 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। अनुबंध अनुसार आवेदिका को निम्नलिखित निर्माण चरण अनुसार किश्त का भुगतान करना था -

स.क्र.	निर्माण का स्तर	भुगतान योग्य राशि
1.	एडवांस राशि	3,90,000 / - {3,10,000 (नगद) + 80,000 (चेक)}
2.	नींव कार्य पूर्ण होने पर तथा दरवाजों की ऊंचाई तक निर्माण प्रारंभ होने के पूर्व	1,52,500 / -
3.	दरवाजे की ऊंचाई तक निर्माण कार्य पूर्ण होने तथा स्लैब की ऊंचाई तक निर्माण करने के पूर्व	1,22,000 / -
4.	भवन की छत की ढलाई पूर्ण होने तथा प्लास्टर के पूर्ण होने	1,22,000 / -
5.	फिनिशिंग के समय	1,52,500 / -
6.	आधिपत्य प्राप्ति	61,000 / -
कुल योग		10,00,000 / -

अतः अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार कुल किशतों की राशि रूपये 10,00,000/- होती है। लेकिन अनुबंध व उभय पक्षों की स्वीकृति अनुसार विवादित मकान का कुल मूल्य रूपये 11,00,000/- है। आवेदिका ने उक्त निर्माण के एवज में कुल रूपये 8,45,000/- का भुगतान भी अनावेदक को किया है। अर्थात् आवेदिका ने विक्रय मूल्य के विरुद्ध लगभग 77 प्रतिशत राशि का भुगतान दिनांक 04.01.2016 तक अनावेदक को किया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य प्लास्टर स्तर तक भी पूर्ण नहीं हुआ है।

उभय पक्षों के मध्य हुये निर्माण अनुबंध की कंडिका-11 व 12 के अवलोकन व प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में आठ से अधिक इकाईयों का निर्माण किया गया है तथा अनावेदक, भूखण्ड की बुकिंग के समय ही भूखण्ड-सह-मकान निर्माण संबंधी सौदा करता रहा है। इस प्रकार अधिनियम की धारा 2(zk) अंतर्गत अनावेदक प्रमोटर की श्रेणी में आता है। चूँकि आवेदिका को प्रोजेक्ट के डेव्हलपर से कोई समस्या नहीं है, अतः आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट डेव्हलपर को पक्षकार नहीं बनाया जाना विधि विपरीत नहीं माना जा सकता। चूँकि अनावेदक ने निर्धारित समयावधि में निर्माण के स्तर के अनुरूप राशि प्राप्त होने पर भी निर्धारित स्तर तक मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है। इसलिये आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किया जाना भी अनुचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक के आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन के समय बाधित होने का उल्लेख करते हुये आवेदन पत्र को अस्वीकार किये जाने संबंधी कथन न्यायोचित नहीं है। निष्कर्षतः वर्तमान आवेदन अनावेदक/प्रमोटर द्वारा सौदे अनुरूप निर्धारित समयावधि में मकान निर्माण नहीं किये जाने व निर्माण में विलंब किये जाने के कारण उत्पन्न हुआ है, जो कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण में विलंब किया गया है। इसकी पुष्टि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से भी होती है। रिपोर्ट अनुसार विवादित मकान में ब्रिक वर्क व छत ढलाई का कार्य पूर्ण है, जिसका मार्च, 2020 की स्थिति में मूल्य रूपये 2,92,000/- है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता सही नहीं होने के कारण निर्मित संरचना में भी सुधार की आवश्यकता है तथा शेष निर्माण कार्य हेतु रूपये 6,22,000/- का व्यय संभावित है। आवेदिका ने जनवरी, 2016 तक मकान के पेटे में रूपये 8,45,000/- का भुगतान कर दिया था, जबकि मूल्यांकन अनुसार

अनावेदक ने केवल राशि रूपये 2,92,000/- का निर्माण कार्य किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक का यह कथन कि मंदा व आवेदिका द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। निष्कर्षतः अनुबंध अनुसार विवादित मकान के निर्माण में सितम्बर, 2016 से चार वर्ष एक माह के विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

चूँकि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयसीमा में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है तथा किये गये निर्माण की गुणवत्ता में भी सुधार की आवश्यकता है। अतः आवेदिका अर्धनिर्मित मकान के आधिपत्य के साथ ही उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 8,45,000/- में निर्माण में व्यय की गई राशि रूपये 2,92,000/- की कटौती पश्चात् राशि रूपये 5,53,000/- वापस प्राप्त करने की हकदार है। इसके अतिरिक्त आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अनुसार निर्माण में हुये विलंब हेतु उपरोक्त उल्लेखित राशि पर ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है।

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 4 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, राशि रूपये 5,53,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,10,002/- की हकदार है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, 15 दिवस के भीतर आवेदिका को विवादित अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदिका स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण पूर्ण करा सकती है।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 5,53,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, आवेदिका को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 2,10,002/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष