



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00916

— समक्ष —

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

श्री रूपेश कुमार वर्मा, पिता—श्री आनन्द कुमार वर्मा,  
निवासी—वर्मा भवन, बुद्धेश्वर मंदिर के पीछे,  
ब्रम्हपुरी, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) निवेश वेल भागीदार संस्था  
श्री सुनील कुमार साहू, पिता—श्याम लाल साहू,  
निवासी—स्वास्तिक ग्रुप, शुभम कार्पोरेट, तीसरी मंजिल,  
एयरटेल ऑफिस के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)
- (2) जी.के. कन्स्ट्रक्शन कंपनी,  
द्वारा—पार्टनर श्री सुरेश अटलानी,  
निवासी—अशोका मिलेनियम, राजेन्द्र नगर,  
रिंग रोड नं.—1, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“पार्क ग्रीन विस्टा”, छोटे उरला, तहसील—अभनुपर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—01 / 06 / 2020)

आवेदक श्री रूपेश कुमार वर्मा, पिता—श्री आनन्द कुमार वर्मा, निवासी—वर्मा भवन, बुद्धेश्वर मंदिर के पीछे, ब्रम्हपुरी, रायपुर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पार्क ग्रीन विस्टा” में भूखण्ड क्रमांक-42 दिनांक 29.08.2016 को बुक किया था तथा दिनांक 21.10.2016 को अनावेदक क्रमांक-1 व उनके मध्य एग्रीमेंट किया गया कि उक्त मकान 24 माह में कंपनी द्वारा बनाकर दिया जावेगा, परन्तु आज दिनांक तक मकान अपूर्ण है। आवेदक के अनुसार पंजाब नेशनल बैंक हाउसिंग फाइनेंस से रूपये 6,28,292/- का ऋण अनावेदक क्रमांक-1 के निर्माण के आधार पर स्वीकृत कराया गया था, जिसमें से रूपये 4,80,652/- बैंक द्वारा अनावेदक

क्रमांक-1 को अदा किया जा चुका है। आवेदक ने कुल रूपये 11,45,000/- में से रूपये 9,65,852/- का भुगतान फरवरी, 2018 तक अलग-अलग किश्त के माध्यम से किया है। दिनांक 29.10.2019 को बैंक द्वारा सूचित किया गया कि एक वर्ष से अधिक समय हो जाने के कारण बचत स्वीकृत ऋण राशि रूपये 1,47,640/- निरस्त कर दी गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 की गलती के कारण वह बकाया राशि रूपये 1,79,148/- एवं जी.एस.टी. की राशि अदा करने में असमर्थ है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा मकान के विक्रय के समय समस्त सुविधायें उपलब्ध कराने का वायदा किया गया था। परन्तु आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें नियमित रूप से उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान के एवज में भुगतान की गई संपूर्ण राशि तथा बैंक को भुगतान की गई ब्याज राशि दिलाये जाने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में एल.आई.जी क्रमांक-42 को कुल राशि रूपये 10,90,000/- (जी.एस.टी. पृथक से देय) में क्रय करने हेतु दिनांक 26.11.2016 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। उपरोक्त राशि में से आवेदक को रूपये 3,85,000/- का भुगतान भूखण्ड के पेटे तथा शेष राशि 7,05,000/- मकान निर्माण हेतु करना था। अनावेदक क्रमांक-1 ने जी.एस.टी. के रूप में कुल रूपये 91,776/- का भुगतान किया है। किन्तु आवेदक द्वारा कुल निर्माण राशि रूपये 7,96,776/- में से केवल रूपये 5,50,000/- का भुगतान किया है और राशि रूपये 2,46,776/- भुगतान हेतु शेष है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 को दिनांक 19.02.2018 के उपरांत किसी राशि का भुगतान नहीं किया है, जबकि अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 21.12.2018 को आवेदक को मांग पत्र भी प्रेषित किया है। अतः प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार शेष राशि का भुगतान नहीं किया है, जो अनुबंध का भी उल्लंघन है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) व 19 (7) अनुसार आवेदक को विलंबित भुगतान हेतु ब्याज राशि का भी भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को करना चाहिये। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का

विकास कार्य जी.के. कन्स्ट्रक्शन द्वारा किया जा रहा है तथा जी.के. कन्स्ट्रक्शन के नाम पर ही ले-आउट आदि सभी अनुमतियाँ जारी हुई हैं। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में केवल 65 भूखण्डों को क्रय किया है तथा आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड में मकान निर्माण कर विक्रय किया गया है। प्रोजेक्ट संबंधी समस्त विकास कार्य हेतु अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि उसने प्रश्नाधीन भूखण्डों तथा प्रोजेक्ट में कुछ अन्य भूखण्डों को डी.एम.बी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. द्वारा-डायरेक्टर श्री सुनील साहू को विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उक्त भूखण्डों को क्रय करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रो हाउसिंग प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन विस्टा" के रूप में विकास कर प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण कर आवेदक को विक्रय किया गया है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को मकान विक्रय किया गया है, इसलिये सभी सुविधाओं को पूर्ण करने का दायित्व भी अनावेदक क्रमांक-1 का है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसने प्रोजेक्ट के अपने भाग में सभी मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को सभी सुविधायें उपलब्ध कराने का वायदा किया गया था, जिसे पूर्ण करना अनावेदक क्रमांक-1 का उत्तरदायित्व है और अनावेदक क्रमांक-2 इस हेतु उत्तरदायी नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण 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, 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. प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
  2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट "पार्क ग्रीन" उरला, तहसील-अभनुपर, जिला-रायपुर का विकास अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किया गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में बल्क बायर के रूप में भूखण्ड क्रय किये गये और मकान निर्माण कर विक्रय किया जा रहा है। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-42 सह मकान कुल रूपये 10,90,000/- (जी.एस.टी. पृथक से) में अनावेदक क्रमांक-1 से क्रय करने हेतु दिनांक 21.10.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को भुगतान अनुसूची में उल्लेखित निर्माण चरण पूर्ण होने पर किशतों में करना था। अनावेदक क्रमांक-1 को भी इकरारनामा दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 21.10.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु आवेदक को आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। साथ ही प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधायें भी नियमित रूप से उपलब्ध नहीं हैं।

प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदक द्वारा कुल रूपये 9,35,000/- का भुगतान किया गया है, जिसमें से रूपये 3,85,000/- भूखण्ड के पेटे तथा शेष राशि 5,50,000/- का भुगतान मकान निर्माण हेतु किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन मकान क्रय करने हेतु बैंक से ऋण प्राप्त कर राशि का भुगतान किया। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण कार्य 12-18 माह तक रोके जाने के कारण दिनांक 29.10.2019 को लोन की शेष राशि रूपये 1,47,640/- बैंक द्वारा निरस्त कर दी गई है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विलंब किये जाने के कारण वह शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थ है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार प्रश्नाधीन मकान के पेटे में जी.एस.टी. राशि रूपये 91,776/- सहित अभी भी कुल रूपये 2,46,776/- भुगतान हेतु शेष होने के कारण प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा 19.02.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य रूपये 7,96,776/- में से 5,50,000/- का भुगतान किया जा चुका था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को मकान में टाईल्स, पुट्टी का कार्य पूर्ण होने तक केवल रूपये छह लाख का भुगतान करना था तथा शेष राशि का भुगतान मकान के आधिपत्य के समय करना था। आवेदक ने रूपये 5,50,000/- का भुगतान फरवरी, 2018 में ही कर दिया था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि निर्धारित

दिनांक 21.10.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर दिया गया था। प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण 95% प्रतिशत पूर्ण है और आंशिक विद्युतीकरण, सेनेटरी फिटिंग आदि का कार्य ही शेष है। रिपोर्ट अनुसार किये गये निर्माण कार्य का जनवरी, 2020 की स्थिति में मूल्य रूपये 5,57,000/- है। स्पष्टतः जनवरी, 2020 तक भी प्रश्नाधीन मकान निर्माण कार्य अपूर्ण है और मकान आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार शेष राशि रूपये 2,46,776/- का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किये जाने के कारण मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। परन्तु यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक द्वारा मकान निर्माण हेतु ऋण लिया गया था तथा अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण का चरण पूर्ण कर आवेदन करने पर बैंक द्वारा किश्त का भुगतान किया जा रहा था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो कि उसके द्वारा निर्माण कार्य करने उपरांत भी बैंक से ऋण की शेष राशि प्राप्त नहीं हुई, अपितु यह स्थापित तथ्य है कि ऋण की किश्त का आहरण नहीं होने के कारण बैंक द्वारा दिनांक 29.10.2019 को ऋण की शेष राशि निरस्त कर दी गई।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक को मकान का निर्माण पूर्ण होने तक केवल रूपये छह लाख का भुगतान करना था और शेष राशि का भुगतान आधिपत्य प्राप्ति उपरांत करना था। आवेदक द्वारा फरवरी, 2018 में ही रूपये 5,50,000/- का भुगतान किया जा चुका है और इकरारनामा अनुसार मकान पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने की निर्धारित समयसीमा दिनांक 21.10.2018 थी। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-4 अनुसार आवेदक को सर्विस टैक्स/जी.एस.टी. का भी भुगतान पृथक से करना था। उक्त टैक्स के भुगतान की समयसीमा का उल्लेख इकरारनामा में नहीं है। किन्तु सामान्यतः मकान निर्माण पूर्ण होने उपरांत प्रमोटर्स द्वारा जी.एस.टी. की राशि आबंटिती से प्राप्त की जाती है। चूंकि कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि मकान में फिनिशिंग के कुछ कार्य शेष हैं, इसलिए जी.एस.टी. की राशि रूपये 91,776/- का भुगतान भी आवेदक को मकान के आधिपत्य के समय करना था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिसम्बर, 2018 में आवेदक को शेष राशि व जी.एस.टी. का भुगतान करने हेतु मांग पत्र प्रेषित किया गया है। परन्तु उक्त मांग पत्र में कहीं भी मकान निर्माण की पूर्णता के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान हेतु बैंक से प्राप्त ऋण की राशि में से रूपये 1,47,640/- भुगतान हेतु शेष था। सामान्यतः बैंक द्वारा निर्माण का चरण पूर्ण होने

की सूचना प्राप्ति उपरांत जाँच कर ऋण की किश्त जारी की जाती है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आवेदक का यह कथन कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा समयसीमा में निर्माण नहीं किये जाने के कारण बैंक द्वारा ऋण की शेष राशि निरस्त कर दी गई, उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि भुगतान अनुसूची अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने उपरांत भी आवेदक द्वारा किश्त का भुगतान नहीं किया गया, इसलिए आधिपत्य सौंपने में हुए विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उत्तरदायी है।

इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह भी तथ्य आया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटितियों को नियमित विद्युत कनेक्शन प्रदाय करने हेतु समुचित विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। चूँकि यह स्थापित तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 (उसके द्वारा विक्रय किये जा रहे भाग हेतु) व अनावेदक क्रमांक-2 दोनों ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रमोटर है। इसलिये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का होने के अतिरिक्त मूलभूत सुविधाओं की उपलब्धता सुनिश्चित करना अनावेदक क्रमांक-1 का भी दायित्व है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में एक वर्ष छह माह का विलंब किया गया है। यह प्रमाणित तथ्य है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री बैनामा वर्ष 2017 में निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक द्वारा आवेदन में उसके द्वारा भुगतान की गई समस्त राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में विलंब किया गया है, परन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा समस्त राशि का उपयोग प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में किया गया है। अतः प्रश्नाधीन मकान लगभग पूर्ण होने उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान की गई समस्त राशि वापस करना उचित नहीं है। किन्तु आवेदक निर्माण व आधिपत्य सौंपने में हुये एक वर्ष छह माह के विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 5,50,000/- पर 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 एक वर्ष छह माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.04.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.60\% + 2\% = 9.60\%$

होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 5,50,000/- पर उपरोक्त दर से एक वर्ष छह माह के लिए ब्याज राशि रूपये 79,200/- (अक्षरी राशि-उनयासी हजार दो सौ मात्र) का हकदार हैं। चूँकि आवेदक द्वारा कुल विक्रय मूल्य रूपये 7,96,776/- के विरुद्ध केवल रूपये 5,50,000/- भुगतान किया गया है और रूपये 2,46,776/- भुगतान हेतु शेष है। अतः उपरोक्त ब्याज राशि को भुगतान हेतु शेष राशि में समायोजित किये जाने उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 1,67,576/- है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान में नियमित विद्युत कनेक्शन हेतु भी उचित व्यवस्था करना सुनिश्चित करे। आवेदक भी शेष राशि रूपये 1,67,576/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी मूलभूत सुविधाओं का विकास कार्य जिसमें विद्युत व्यवस्था भी सम्मिलित है, को पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष