



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00935

— समक्ष —

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

श्री आनंद शर्मा, पिता—स्व. श्री के.पी. शर्मा,
निवासी—54 / 20, महादेव घाट रोड,
मुकुल नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,
- (2) डायरेक्टर—श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,
निवासी—रिद्धी सिद्धी रेसीडेन्सी,
मकान नं.—49, अवन्ती विहार, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री शरद अग्रवाल,
प्रमोटर—श्री साई सिटी,
निवासी—जे.बी. मॉल के सामने,
एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA080219000914 / 923

आदेश

(दिनांक—31 / 10 / 2020)

आवेदक श्री आनंद शर्मा, पिता—स्व. श्री के.पी. शर्मा, निवासी—मकान 54 / 20, महादेव घाट रोड, मुकुल नगर, 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 अनावेदक क्रमांक—1 पंजीकृत कंपनी है, जिसका डायरेक्टर अनावेदक क्रमांक—2 है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक—2 ने दिनांक 28.07.2012 तथा दिनांक 28.09.2012 को आवेदक के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा अनुसार आवेदक ने अनावेदक क्रमांक—3 के प्रोजेक्ट “साई सिटी” में मकान क्रमांक—105 का कुल विक्रय मूल्य रूपये 9,49,000 /— में सौदा कर दिनांक 28.09.2012 को भूखण्ड का रजिस्ट्री

बैनामा निष्पादित किया। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को इकरारनामा निष्पादन दिनांक 28.09.2012 से 24 माह के भीतर विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार निर्माण प्रारंभ करने हेतु अनुरोध किये जाने के बावजूद अनावेदक ने दिनांक 23.07.2013 को पत्र जारी कर निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने के संबंध में सूचित किया। आवेदक ने इकरारनामा निष्पादन के समय बुकिंग राशि रूपये 2,71,000/- का भुगतान किया था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने बिना निर्माण कार्य प्रारंभ किये ही आवेदक से पूंजी की कमी होने का उल्लेख करते हुये विक्रय प्रतिफल की राशि भी प्राप्त कर ली। परन्तु इसके पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित मकान को पूर्ण करने का प्रयास नहीं किया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं को भी आज दिनांक तक पूर्ण नहीं किया है – टार रोड, विद्युत कनेक्शन, डिच व मेन प्रवेश द्वार, कवर्ड केम्पस, गार्ड रूम, मंदिर, प्ले एरिया, गार्डन, स्ट्रीट लाईट तथा प्लांटेशन। आवेदक के अनुसार छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन के समय विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 15.11.2019 उल्लेखित है। किन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः आवेदक ने इकरारनामा अनुसार विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को निर्देशित करने तथा अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 9,49,000/- पर विलंब की अवधि हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने 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 क्रमांक-1 व 2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रेषित जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने आवेदक से दिनांक 28.09.2012 को कुल विक्रय मूल्य रूपये 9,49,000/- में मकान निर्माण करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया था। अनावेदकगण ने आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित किये जाने संबंधी कथन को स्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक को दिनांक 23.07.2013 को वस्तुस्थिति की जानकारी होने के बावजूद भी आवेदक द्वारा स्वयं लापरवाही किये जाने के कारण विलंब की परिस्थितियाँ निर्मित हुई। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय बाधित है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदन पत्र को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसे अनावेदक क्रमांक-1 व आवेदक के मध्य निष्पादित इकरारनामा के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा साईं सिटी के नाम से भवन निर्माण कर विक्रय किया जा रहा था। अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार उसके व आवेदक के मध्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है, ना ही उसने आवेदक को विकास कार्य किये जाने से संबंधित कोई आश्वासन दिया है। अनावेदक क्रमांक-3 ने लेख किया है कि उसने केवल आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर कब्जा सौंप दिया है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा निर्माण अनुबंध किया गया है, जिसे पूर्ण करना अनावेदक क्रमांक-1 व 2 का उत्तरदायित्व है। अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में उसके विरुद्ध कोई वादकारण नहीं होने के कारण आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यों तथा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच और मकान निर्माण का मूल्यांकन करने हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय हैं ?
 2. क्या विवादित प्रोजेक्ट के विकास में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदक इस संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
 3. विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 तथा आवेदक के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-105 क्रय कर मकान निर्माण हेतु दिनांक 28.09.2012 को कुल मूल्य रूपये 9,49,000/- में निर्माण अनुबंध निष्पादित हुआ है। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.09.2012 को

निष्पादित किया जा चुका है। निर्माण अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को 24 माह के भीतर विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को दिनांक 27.09.2014 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने दिनांक 23.07.2013 को मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक ने दिनांक 14.03.2012 से दिनांक 10.01.2019 तक कुल राशि रुपये 9,49,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा जनवरी, 2019 तक विक्रय प्रतिफल की राशि प्राप्त होने उपरांत भी आज दिनांक तक मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किये बगैर आवेदक के आवेदन पत्र का समय बाधित होने का कथन किया जाना कदापि उचित नहीं है। निष्कर्षतः उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद प्रमोटर व आबंटिती के मध्य सुविधाओं/निर्माण को पूर्ण करने में विलंब किये जाने संबंधी विवाद है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में यह प्रमाणित तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट "साई सिटी" का प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-3 है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 ने लेख किया है कि उसने आवेदक के साथ कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है और ना ही विकास हेतु कोई आश्वासन दिया है। परन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट में वर्ष 2012 में भूखण्ड क्रय किया है। विवादित प्रोजेक्ट "साई सिटी" छत्तीसगढ़ रेरा में 3 फेसेज में पंजीकृत है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	फेस का नाम	पंजीयन क्रमांक	पूर्णता दिनांक
1.	साई सिटी फेस-1	PCGRERA080219000914	15.11.2019
2.	साई सिटी फेस-2	PCGRERA150219000923	18.01.2019
3.	साई सिटी फेस-1	PCGRERA281118000856	14.11.2023

आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट साई सिटी फेस-1/II होना उल्लेखित किया तथा अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के फेस के संबंध में कोई अभिकथन नहीं किया गया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि विवादित भूखण्ड फेस-1/II में स्थित है तथा फेस-1 हेतु पूर्णता अवधि जनवरी, 2019 व फेस-II हेतु पूर्णता अवधि नवम्बर, 2019 है। प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन व त्रैमासिक अद्यतन में अनावेदक क्रमांक-3 प्रमोटर ने विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास किये जाने का उल्लेख किया है :- आंतरिक रोड व फुटपाथ, पानी व्यवस्था, सिवरेज, ट्री प्लांटेशन, स्ट्रीट लाईट, बाउंड्रीवाल,

विद्युत व्यवस्था। किन्तु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-3 ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-3/प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत त्रैमासिक अद्यतन दिनांक 24.10.2020 में भी विवादित प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी अपूर्ण है। साथ ही अनावेदक/प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते के संबंध में भी कोई जानकारी अपलोड नहीं की गई है, जो कि अधिनियम व उसके अधीन बनाये गये नियमों व विनियमों का उल्लंघन है।

आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-3 के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय किये जाने पश्चात् अनावेदक क्रमांक-3 का यह कथन कि उसने आवेदक के साथ विकास कार्य के संबंध में कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है और ना ही आश्वासन दिया है, कदापि उचित व न्यायसंगत नहीं है। किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में उल्लेखित सामान्य मूलभूत सुविधायें सभी क्रेताओं व रहवासियों हेतु होती है। इसके लिये पृथक से अनुबंध की आवश्यकता नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-3 उपरोक्त उल्लेखित समस्त सुविधायें पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 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 अनावेदकगण 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। आवेदक ने जनवरी, 2019 तक मकान के पेटे में रूपये 9,49,000/- का भुगतान कर दिया था, जबकि मूल्यांकन अनुसार अनावेदक ने केवल राशि रूपये 2,92,000/- का निर्माण कार्य किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदकगण का यह कथन कि मंदा व आवेदक द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। निष्कर्षतः जनवरी, 2019 तक सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त हो जाने पश्चात् भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण विवादित मकान के निर्माण में जनवरी, 2019 से एक वर्ष नौ माह के विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 उत्तरदायी है।

चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने पश्चात् भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है तथा किये गये निर्माण की गुणवत्ता में भी सुधार की आवश्यकता है। अतः आवेदक अर्धनिर्मित मकान के आधिपत्य के साथ ही उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 9,49,000/- में निर्माण में व्यय की गई राशि रूपये 2,92,000/- की कटौती पश्चात् राशि रूपये

6,57,000/- वापस प्राप्त करने का हकदार है। इसके अतिरिक्त आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अनुसार निर्माण में हुये विलंब हेतु उपरोक्त उल्लेखित राशि पर ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

9. 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 1 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7\% + 2\% = 9\%$ होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, राशि रूपये 6,57,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 1 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,03,478/- का हकदार है।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, 15 दिवस के भीतर आवेदक को विवादित अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण पूर्ण करा सकता है।
 2. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 6,57,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, आवेदक को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,03,478/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 4. अनावेदक क्रमांक-3, तीन माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट के समस्त शेष विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे। जब तक अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट (फेस-1 व 2) का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, विवादित प्रोजेक्ट के तीनों फेसेज में क्रय-विक्रय पर रोक लगाई जाती है। विकास कार्यों के समुचित पर्यवेक्षण तथा क्रय-विक्रय पर लगाई गई रोक के संबंध में कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को पृथक से सूचित किया जावे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष