



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00938

— समक्ष —

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

श्री राहुल भालेराव, पिता—स्व. श्री शरद राव,
निवासी—महेन्द्र ओझा प्रथम सड़क के पहले,
मंदिर विभाग 3, शिवानंद नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—भागीदार श्री अतुल जैन, पिता—श्री रेखचंद जी जैन,
पता—113, प्रथम तल, ऋषभ कॉम्पलेक्स,
एम.जी.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अनुग्रह रेसीडेंसी, गोंदवारा, गुढ़ियारी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270718000638

आदेश

(दिनांक—04 / 09 / 2020)

आवेदक श्री राहुल भालेराव, पिता—स्व. श्री शरद राव, निवासी—महेन्द्र ओझा प्रथम सड़क के पहले, मंदिर विभाग 3, शिवानंद नगर, रायपुर (छ.ग.) 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “अनुग्रह रेसीडेन्सी” गोंदवारा, गुढ़ियारी, रायपुर में फ्लैट क्रमांक—“आई—701” को रूपये 18,96,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 15.11.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने बैंक ऋण के माध्यम से रूपये 13,27,200/- का भुगतान अनावेदक को किया है, परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदक के अनुसार प्रोजेक्ट परिसर में प्रश्नाधीन फ्लैट का अवलोकन करने पर फ्लैट आज भी अपूर्ण है, जबकि अनावेदक द्वारा लगातार आगामी तीन माह में निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने का आश्वासन दिया जाता रहा है। आवेदक को प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने के कारण मकान किराये व लोन ई.एम. आई. का प्रति माह भुगतान करना पड़ रहा है, जिससे उसे आर्थिक एवं मानसिक

क्षति का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्र के अनुसार नहीं करने का भी कथन किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं करने के कारण अनावेदक पर दंड अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्लब हाऊस के निर्माण करने तथा स्वीकृत मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने रूपये 15,000/- प्रति माह की दर से मानसिक क्षतिपूर्ति तथा प्रोजेक्ट के निर्माण में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा क्रय किये गये प्लैट संबंधी निर्माणाधीन ब्लॉक का निर्माण पूर्ण हो चुका है। केवल फिटिंग व पेंटिंग का कार्य शेष है, जो कि संपूर्ण राशि प्राप्त होने पर आधिपत्य के समय पूर्ण कराया जाता है। अनावेदक ने आवेदक को शेष राशि के भुगतान हेतु दिनांक 22.03.2019 व 18.09.2019 को मांग पत्र भी प्रेषित किया है। अनावेदक द्वारा अनेकों बार मौखिक व लिखित दोनों ही माध्यमों से संपूर्ण राशि भुगतान कर रजिस्ट्री कराने का आग्रह किया गया है, परन्तु आवेदक द्वारा आज दिनांक तक ना तो शेष राशि का भुगतान किया गया है, ना ही पंजीयन के संबंध में कोई कार्यवाही की गई है। अतः आवेदक किसी प्रकार की राहत प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि इकरारशुदा प्लैट व ब्लॉक का निर्माण पूर्ण है और मात्र फिनिशिंग व फिटिंग का कार्य शेष है। फिनिशिंग व फिटिंग खराब अथवा पुरानी नहीं हो, इसलिये इसे आधिपत्य के समय, संपूर्ण भुगतान होने पर पूर्ण किया जाता है। अनावेदक इकरारशुदा प्लैट का आधिपत्य प्रदान करने हेतु तत्पर है, परन्तु आवेदक द्वारा उक्त कार्य में कोई रुचि नहीं दिखाई जा रही है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्लैट, ब्लॉक की स्थल जाँच कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर कमिश्नर नियुक्त कर स्थल जाँच रिपोर्ट के माध्यम से वर्तमान स्थिति की जानकारी प्राप्त की गई।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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 विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अनुग्रह रेसीडेन्सी" गोंदवारा, गुढ़िवारी, रायपुर में सातवीं मंजिल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-"आई-701" को कुल रूपये 18,96,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 15.11.2016 को इकरारनामा निष्पादित किया था। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने उक्त सौदे के एवज में रूपये 13,27,200/- का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को दिसम्बर, 2017 में फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था, परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक निर्माण कार्य भी पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार विवादित फ्लैट व ब्लॉक का निर्माण कार्य पूर्ण है और फिनिशिंग कार्य व पेंटिंग का कार्य शेष है, जिसे संपूर्ण भुगतान प्राप्त होने पर आधिपत्य के समय पूर्ण कर दिया जाता है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक द्वारा रुचि नहीं लिये जाने के कारण विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं जा सका है। इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को इकरारनामा के शेड्यूल-1 में उल्लेखित प्लान के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर दिसम्बर, 2017 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। सौदे की राशि के भुगतान की रीति इकरारनामा के Annexure-II में उल्लेखित है, जो कि निम्नानुसार है :-

Time Period	Percentage	To be paid
At the time of booking	15%	2,84,400/-
Plinth	10%	1,89,600/-
On start of First Floor Slab	5%	94,800/-
On start of Second Floor Slab	5%	94,800/-
On start of Third Floor Slab	5%	94,800/-
On start of Forth Floor Slab	5%	94,800/-
On start of Fifth Floor Slab	5%	94,800/-
On start of Sixth Floor Slab	5%	94,800/-
On start of Seventh Floor Slab	5%	94,800/-

On start of Eight Floor Slab	5%	94,800/-
On Start of Brick Work	5%	94,800/-
On Start of Internal Plaster	5%	94,800/-
On Start of External plaster	5%	94,800/-
On Start of Flooring	5%	94,800/-
On Finishing Work of Flat	10%	1,89,600/-
On Possession	5%	94,800

इस प्रकार आवेदक को फिनिशिंग कार्य के पूर्व तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के 85 प्रतिशत राशि का भुगतान करना था अर्थात् आवेदक को रुपये 16,11,600/- का भुगतान करना था तथा शेष राशि रुपये 2,84,400/- में से रुपये 1,89,600/- का भुगतान फिनिशिंग पूर्ण होने पर और रुपये 94,800/- का भुगतान आधिपत्य के समय करना है।

प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल जाँच रिपोर्ट दिनांक 20.06.2020 के अनुसार विवादित ब्लॉक क्रमांक-आई का निर्माण कार्य प्रगतिरत है तथा फिनिशिंग कार्य, ओवरहेड टैंक का निर्माण, छत की प्लोरिंग, सीढ़ियों की रेलिंग, स्टील्ट पार्किंग की प्लोरिंग/फिनिशिंग, फायर फाइटिंग संबंधी कार्य पूर्ण नहीं है और लिफ्ट, सी.सी.टी.वी. कैमरों की स्थापना नहीं की गई है। रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित विकास कार्य अपूर्ण हैं – सी.सी.रोड, नाली व ब्लॉक ए के एंट्रेंस के पास की बाउंड्रीवाल और साथ ही जिम्नेजियम, स्वीमिंग पूल व क्लब हाऊस का भी निर्माण नहीं हुआ है। विवादित फ्लैट का भी निर्माण कार्य अपूर्ण है तथा फिनिशिंग कार्य के साथ-साथ सेनेटरी फिटिंग, खिड़कियों व वेंटिलेटर की जोइनरी, ग्रिल का कार्य नहीं हुआ है एवं किचन सिंक भी स्थापित नहीं है। रिपोर्ट के अनुसार विवादित फ्लैट में हुये निर्माण का वर्तमान मूल्यांकन रुपये 9,88,000/- है। इस प्रकार कमिश्नर की रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने ना तो प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया है, ना ही विवादित फ्लैट का कार्य फिनिशिंग के स्तर तक पूर्ण हुआ है।

इकरारनामा अनुसार फिनिशिंग कार्य के पूर्व आवेदक को रुपये 16,11,600/- का भुगतान करना था, परन्तु आवेदक ने केवल रुपये 13,27,200/- का भुगतान किया है। लेकिन यह महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने सौदे की 70 प्रतिशत राशि का भुगतान नवम्बर, 2017 तक कर दिया था। किन्तु सौदे की 70 प्रतिशत राशि प्राप्त होने के लगभग 2 वर्ष 9 माह उपरांत भी विवादित ब्लॉक व फ्लैट का निर्माण कार्य फिनिशिंग स्तर तक भी पूर्ण नहीं हुआ है। इस प्रकार ना तो आवेदक ने भुगतान अनुसूची अनुसार राशि का भुगतान किया है तथा ना ही अनावेदक ने निर्माण कार्य किया है। निष्कर्षतः विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित मकान के आधिपत्य में विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं। परन्तु यह भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदक ने सौदे की राशि का 70 प्रतिशत प्राप्त होने के लगभग 2 वर्ष 9 माह उपरांत भी विवादित ब्लॉक व फ्लैट का निर्माण कार्य फिनिशिंग स्तर तक भी पूर्ण नहीं किया है। सातवें तल पर स्थित विवादित फ्लैट वाले ब्लॉक में लिफ्ट की स्थापना तक नहीं हुई है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार विवादित फ्लैट में हुये निर्माण का वर्तमान मूल्यांकन रुपये 9,88,000/- है। इस प्रकार मूल्यांकन अनुसार आवेदक ने रुपये 3,39,800/- की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है। अर्थात् आवेदक द्वारा नवम्बर, 2017 में भुगतान की गई कुल राशि में से आवेदक राशि रुपये (13,27,200 - 9,88,000 =) 3,39,800/- पर 2 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु 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 2 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.20% + 2% = 9.20% होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रुपये 3,39,800/- (अक्षरी राशि-तीन लाख उनचालीस हजार आठ सौ मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 85,969/- का हकदार है। चूँकि आवेदक द्वारा कुल विक्रय मूल्य रुपये 18,96,000/- के विरुद्ध केवल रुपये 13,27,200/- भुगतान किया गया है और रुपये 5,68,800/- भुगतान हेतु शेष है। अतः उपरोक्त ब्याज राशि को भुगतान हेतु शेष राशि में समायोजित किये जाने उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि रुपये (5,68,800 - 85,969=) 4,82,831/- है।
8. इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा रजिस्ट्रेशन के समय अनावेदक/प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.12.2019 उल्लेखित की गई है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट है कि अभी भी विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण/विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। अतः इस संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रमोटर को पृथक से नोटिस जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर विवादित प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आवेदक को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक भी शेष राशि रूपये 4,82,831/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाला समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।
 2. रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट पूर्णता के संबंध में अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष