



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01019

— समक्ष —

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

श्रीमती रंजना वर्मा, पति—श्री कृष्ण कुमार वर्मा,  
निवासी—त्रिवेणी विला—722, आदर्श चौक,  
सुन्दर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री शैलेश वर्मा, एवं श्री संजय बघेल,  
निवासी— पार्थिवी पैसिफिक, जी.ई.रोड,  
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233  
आदेश  
(दिनांक—19 / 10 / 2020)

आवेदिका श्रीमती रंजना वर्मा, पति—श्री कृष्ण कुमार वर्मा, निवासी—त्रिवेणी विला—722, आदर्श चौक, सुन्दर नगर, 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 “पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम—सरोना, रायपुर में ब्रोशर के आधार पर मकान क्रमांक—टी.टी—44, सुपर बिल्टअप एरिया 2525 को समस्त शुल्कों सहित कुल रूपये 71,52,625/—में क्रय करने हेतु दिनांक 25.08.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया तथा दिनांक 19.10.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामा अनुसार आवेदिका ने अक्टूबर, 2014 तक रूपये 65,01,875/— अर्थात् लगभग 94 प्रतिशत राशि का भुगतान भी कर दिया था। अनावेदक ने मांग पत्र दिनांक 04.02.2016 को शेष राशि रूपये 4,68,125/— के भुगतान हेतु लेख करते हुये विवादित मकान का निर्माण कार्य फिनिशिंग स्तर तक होने की सूचना दी गई। इसके पश्चात् आवेदिका ने पत्र दिनांक 06.04.2016 के माध्यम से अनावेदक को विवादित मकान का निर्माण

कार्य एक वर्ष बंद होने का उल्लेख करते हुये मकान निर्माण पूर्ण करने हेतु आवेदन किया।

आवेदिका के अनुसार दिनांक 23.06.2017 तक रूपये 73,65,000/- का भुगतान पूर्ण करने पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 23.06.2017 को विवादित मकान का आधिपत्य प्रदाय किया। परन्तु आवेदिका ने विवादित मकान के रहवास योग्य नहीं होने के कारण अनावेदक को पत्र दिनांक 14.10.2017 के माध्यम से निम्नलिखित त्रुटियों के सुधार हेतु अनुरोध किया – मकान के पीछे की बाउंड्रीवाल तथा टॉवर वाल के चारों ओर की दीवार में दरारें, सभी कमरों में सीपेज, दीवारों की पेंटिंग खराब, सामने के पैरापेट के ग्रिल में काँच नहीं लगा, सभी दरवाजों के ताले खराब, सामने के मेन गेट में कुन्दा नहीं लगा, विद्युत फिटिंग का कार्य अधूरा व मीटर स्थापित नहीं, छत में सही ढंग से ढाल नहीं होने के कारण पानी का जमाव, बाहर की तरफ लगे हुये टाईल्स टूटे हुये होने के साथ-साथ बिना पेंट व अधूरे लगाया जाना तथा ताले खराब होना। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने पत्र में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं जैसे-स्वीमिंग पूल, जिम, रेस्टोरेंट, बैडमिंटन कोर्ट आदि पूर्ण नहीं होने का भी लेख किया था। आवेदिका के अनुसार उपरोक्त कमियों के निराकरण हेतु अनेकों बार अनुरोध करने पश्चात् अनावेदक ने ऊपर की ग्रिल में काँच लगाने व विद्युत मीटर की स्थापना का कार्य पूर्ण किया। परन्तु अनावेदक ने शेष समस्याओं का कोई निराकरण नहीं किया तथा कॉलोनी में उपरोक्त उल्लेखित सुविधायें उपलब्ध नहीं करायी। आवेदिका ने अनुबंध की कंडिका-16 का उल्लेख करते हुये कथन किया है कि अनावेदक ने विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में 26 माह का विलंब किया है। अतः आवेदिका ने विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने, विवादित मकान के गलत व असुरक्षित निर्माण को सुधारने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने अथवा इस हेतु राशि रूपये 10,00,000/- दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-टी.टी.-44 में अतिरिक्त निर्माण कार्य करवाया है, जिसे उनके मध्य हुई मौखिक सहमति अनुसार आवेदिका द्वारा वहन किया जाना था। अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण के संबंध में पत्र दिनांक 04.02.2016 का

उल्लेख करते हुये यह बताया है कि उक्त पत्र के साथ प्रेषित आर्किटेक्ट के प्रमाण पत्र अनुसार दिनांक 04.02.2016 को विवादित मकान का फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत था। अनावेदक के अनुसार विवादित मकान का कार्य लगभग पूर्ण हो चुका था, परन्तु आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा था। अनावेदक ने बताया है कि आवेदिका ने भुगतान की गई राशि रूपये 73,65,000/- में से रूपये 1,50,000/- का भुगतान रजिस्ट्री शुल्क के लिये किया है अर्थात् अनावेदक को कुल रूपये 72,15,000/- प्राप्त हुये है। अनावेदक ने विवादित मकान का कुल विक्रय मूल्य रूपये 72,93,271/- होने का लेख करते हुये आवेदिका से रूपये 78,271/- प्राप्ति हेतु शेष होने का उल्लेख किया है।

अनावेदक ने आवेदिका की संपूर्ण संतुष्टि उपरांत दो गवाहों की उपस्थिति में विवादित मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपा था। इसके पश्चात् आवेदिका ने एक से डेढ़ वर्ष तक विवादित मकान को किराये पर दिया था। अनावेदक ने अनुबंध की कंडिका-20 का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका ने निश्चित समयावधि में राशि का भुगतान नहीं किया है, इसलिये इकरारनामा में उल्लेखित 24 माह की अवधि उस पर बंधनकारी नहीं होगी। अतः अनावेदक ने आधिपत्य प्राप्ति के तीन वर्ष पश्चात् आवेदिका द्वारा विगत तीन वर्षों तक निरंतर संपत्ति का उपयोग उपभोग करने उपरांत प्रस्तुत आवेदन को विधि विपरीत बताते हुये आवेदिका के किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने इकरारनामा का निष्पादन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व होने का अतिरिक्त कथन करते हुये विवादित आवेदन को अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने इकरारनामा अनुसार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद का निराकरण मध्यस्थम न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत होने का लेख करते हुये आवेदिका से प्राप्ति हेतु शेष राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों 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 है ?
  2. विवादित मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी हैं ?
  3. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदिका की संतुष्टि पश्चात् विवादित मकान का आधिपत्य सौंपा गया है ?

4. क्या आवेदिका किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार हैं ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य विवादित मकान से संबंधित है, जिसमें आवेदिका आबंटिती तथा अनावेदक प्रमोटर/सेवाप्रदाता है। चूँकि भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु की गई है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत है। इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत पत्र दिनांक 14.10.2017 तथा इससे संबंधित उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आवेदिका द्वारा तीन वर्ष पूर्व उल्लेखित समस्याओं का समाधान आज दिनांक तक नहीं किया है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका को दिनांक 23.06.2017 को विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त हुआ है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 25.08.2013 की कंडिका-16 के अनुसार अनावेदक को 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 25.08.2015 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। इकरारनामा की पृष्ठ क्रमांक-12 में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को बेसिक सेल प्राईस की 95 प्रतिशत राशि का भुगतान फिनिशिंग के समय तक करना था। अर्थात् आवेदिका को (बेसिक सेल प्राईस रूपये 65,01,875 x 95% =) रूपये 61,76,781/- का भुगतान करना था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अक्टूबर, 2014 तक रूपये 62,65,000/- का भुगतान कर दिया था। अनावेदक द्वारा दिनांक 04.02.2016 के माध्यम से आवेदिका को विवादित मकान का फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत होने के संबंध में सूचित करते हुये कुल विक्रय मूल्य की 94 प्रतिशत राशि प्राप्त होने के कारण शेष एक प्रतिशत राशि रूपये 4,68,125/- का भुगतान करने हेतु मांग पत्र प्रेषित किया गया है। किन्तु इकरारनामा अनुसार आवेदिका को फिनिशिंग के समय बेसिक सेल प्राईस की 95 प्रतिशत राशि का भुगतान करना था। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने इकरारनामा अनुसार भुगतान करने में कोई विलंब नहीं किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि दिनांक 04.02.2016 को फिनिशिंग कार्य लगभग पूर्णता पर था। इस तथ्य की पुष्टि उक्त पत्र के साथ संलग्न आर्किटेक्ट के प्रमाण पत्र से भी होती है, जिसमें दिनांक 04.02.2016 को फिनिशिंग कार्य को प्रगतिरत दर्शाया गया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य कब पूर्ण हुआ है ? इसके अतिरिक्त इकरारनामा अनुसार

आवेदिका को बेसिक सेल प्राईस की शेष 5 प्रतिशत राशि का भुगतान आधिपत्य के समय करना था। आवेदिका को उपरोक्त राशि के अतिरिक्त एल.पी.जी. मीटर कनेक्शन हेतु रूपये 30,000/—, क्लब मेंबरशिप रूपये 1,00,000/—, विद्युत मीटर शुल्क रूपये 55,000/—, पांच वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क रूपये 75,750/— तथा अतिरिक्त भूमि हेतु रूपये 3,90,000/— का भुगतान करना था। अनावेदक की स्वीकारोक्ति अनुसार आवेदिका ने उपरोक्त राशि में से रूपये 11,00,000/— का भुगतान जून, 2017 में किया है। इसके पश्चात् ही अनावेदक ने दिनांक 23.06.2017 को विवादित मकान का आधिपत्य सौंपा है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में लगभग एक वर्ष 10 माह का विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में दिनांक 23.06.2017 को जारी आधिपत्य प्रमाण पत्र महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आधिपत्य प्रमाण पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य दो गवाहों के उपस्थिति में सौंपा गया है। परन्तु उक्त प्रमाण पत्र में मकान निर्माण उचित रीति से पूर्ण होने अथवा आवेदिका के निर्माण कार्य से संतुष्ट होने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने दिनांक 14.10.2017 को अनावेदक को मकान निर्माण से संबंधित निम्नलिखित त्रुटियों के निराकरण हेतु सूचित किया है – मकान के पीछे की बाउंड्रीवाल तथा टॉवर वाल के चारों ओर की दीवार में दरारें, सभी कमरों में सीपेज, दीवारों की पेंटिंग खराब, सामने के पैरापेट के ग्रिल में काँच नहीं लगा, सभी दरवाजों के ताले खराब, सामने के मेन गेट में कुन्दा नहीं लगा, विद्युत फिटिंग का कार्य अधूरा व मीटर स्थापित नहीं, छत में सही ढंग से ढाल नहीं होने के कारण पानी का जमाव, बाहर के तरफ लगे हुये टाइल्स टूटे हुये होने के साथ-साथ बिना पेंट व अधूरे लगाया जाना तथा ताले खराब होना। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा केवल ऊपर की ग्रिल में काँच लगाने व विद्युत मीटर की स्थापना का कार्य पूर्ण करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा उपरोक्त तथ्य को अस्वीकार करते हुये यह कथन किया गया है कि आवेदिका ने निर्माण कार्य से संतुष्ट होने पश्चात् ही विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त कर मकान को एक से डेढ़ वर्ष की अवधि हेतु किराये पर दिया था। हाँलाकि यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने मकान किराये पर दिया था; परन्तु अनावेदक अपने कथन कि आवेदिका की संपूर्ण संतुष्टि उपरांत विवादित मकान का आधिपत्य सौंपा गया, को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आवेदिका द्वारा पत्र दिनांक 14.10.2017 में उल्लेखित त्रुटियों के साथ ही विवादित मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपा था।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में लगभग एक वर्ष 10 माह का विलंब किया गया है। साथ ही यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्राप्ति के लगभग दो माह पश्चात् प्रेषित पत्र दिनांक 14.10.2017 में उल्लेखित समस्त त्रुटियों का निराकरण आज दिनांक नहीं किया है। अतः आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2017 में विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है। अतः अनावेदक उपरोक्त उल्लेखित पत्र में से विवादित मकान में निम्नलिखित त्रुटियों के सुधार हेतु भी उत्तरदायी है:- मकान के पीछे की बाउंड्रीवाल तथा टॉवर वाल के चारों ओर की दीवार में दरारें, सभी कमरों में सीपेज की समस्या का निराकरण, छत में सही ढंग से ढाल नहीं होने के कारण पानी का जमाव, बाहर की तरफ लगे हुये टूटे हुये टाईल्स व अधूरे लगाये गये टाईल्स।

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 वर्ष 2015 से 1 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7\% + 2\% = 9\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा अक्टूबर, 2014 तक भुगतान की गई कुल राशि रूपये 62,65,000/- पर उक्त दर से 1 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,68,549/- की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर पूरी गुणवत्ता के साथ विवादित मकान में उपरोक्त उल्लेखित सुधार कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, आवेदिका को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,68,549/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष