



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01218

— समक्ष —

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

श्रीमती एस. पद्मावती, पति—श्री एस.व्ही. रमन,
पता—C/O श्री सी. चन्द्रशेखर, मकान नं.—34,
शिव मंदिर रोड, वसंत विहार कॉलोनी,
महावीर नगर, पुरैना, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

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

(2) श्री शरद अग्रवाल,
प्रमोटर—श्री साईं सिटी,
निवासी—जे.बी. मॉल के सामने,
एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री कन्हैया लाल आनंदानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
- (3) श्री नरेन्द्र शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA281118000856

आदेश

(दिनांक—27 / 07 / 2021)

आवेदिका श्रीमती एस. पद्मावती, पति—श्री एस.व्ही. रमन, निवासी—
C/O श्री सी. चन्द्रशेखर, मकान नं.—34, शिव मंदिर रोड, वसंत विहार कॉलोनी,
महावीर नगर, पुरैना, जिला—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। आवेदिका का कथन है कि
अनावेदक क्रमांक—2 के भूमिस्वामी हक की भूमि ग्राम—सांकरा, तहसील—पाटन,

जिला-दुर्ग (छ.ग.) में खसरा नं -113/1, 170/1, 170/3, 171, 172, 174/3, 178, का भाग स्थित है। उक्त भूमि पर अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा प्लांटिंग कर प्रोजेक्ट "साई सिटी फेस-3" के नाम से कॉलोनी निर्माण किया जा रहा है। आवेदिका ने उक्त प्रोजेक्ट के भूखण्ड क्रमांक-5, क्षेत्रफल 1000 वर्ग फीट, 2 बी. एच.के. में से लगभग 900 वर्ग फीट सुपर बिल्टअप में ब्रोशर में दर्शित नक्शे के अनुसार मकान निर्माण कर राशि रुपये 15,00,000/- में दिये जाने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 के साथ अनुबंध पत्र दिनांक 13.01.2014 को निष्पादित कराया गया है। आवेदिका ने दिनांक 25.03.2013 को राशि रुपये 31,000/- चेक क्रमांक 282649 के माध्यम से भुगतान कर मकान बुक कराया तथा दिनांक 22.04.2013 से 19.08.2013 की अवधि में विभिन्न तिथियों में नगद/चेक द्वारा कुल राशि रुपये 5,85,000/- भुगतान किया है। इसके अलावा ओरियंटल बैंक ऑफ कॉमर्स, विवेकानंद नगर, रायपुर से स्वीकृत आवास ऋण में से दिनांक 24.08.2015 एवं 31.08.2015 को राशि रुपये 6,00,000/- अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किया गया। इस प्रकार आवेदिका ने कुल राशि रुपये 12,16,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने भूखण्ड की रजिस्ट्री आवेदिका के नाम से निष्पादित कर दिया है। किंतु अनुबंध के अनुसार मकान का निर्माण आज तक नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट में इकरारनामा के अनुसार दी जाने वाली सुविधाएँ कांक्रीट रोड़, पक्की नाली, बिजली, पानी, बाउण्ड्री वाल, मेन गेट गार्डन, ट्रांसफार्मर को भी आज पर्यन्त पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने दो व्यक्ति श्री डागेश्वर साहू एवं श्री विनोद नायक को राशि लेने हेतु नियुक्त किया है। उनके द्वारा मकान का निर्माण एक-दो माह में मकान पूर्ण होने का हवाला दिया जाता है। आवेदिका ने मकान निर्माण में विलंब होने से आर्थिक व मानसिक वेदना के कारण प्रश्नाधीन अर्द्धनिर्मित मकान को बेचने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को पत्र दिनांक 16.05.2017 के माध्यम से अधिकृत किया था। उसके बावजूद प्रश्नाधीन अपूर्ण मकान को विक्रय कर राशि उपलब्ध नहीं किया गया और मकान की अपूर्ण व अर्द्धनिर्मित अवस्था में है। आवेदिका द्वारा आवास ऋण की किश्त (राशि 8700/- प्रतिमाह) एवं मकान किराया राशि का प्रतिमाह का भुगतान किया जा रहा है। आवेदिका द्वारा आवास ऋण की कुल राशि रुपये 4,42,000/- का मय ब्याज चुकाया जा चुका है। अतः आवेदिका ने आर्थिक एवं मानसिक वेदना होने के कारण राशि रुपये 9,79,000/- मय ब्याज की क्षतिपूर्ति दिलायी जाने तथा प्रश्नाधीन सुविधा युक्त मकान का आधिपत्य अतिशीघ्र 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 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका के पति का स्वास्थ्य खराब हो जाने के कारण रकम देने में असमर्थ होने के कारण आवेदिका ने दिनांक 16.05.2017 को प्रश्नाधीन मकान के विक्रय हेतु अनुरोध किया था। आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण मकान का 70 प्रतिशत निर्मित है। चूँकि जमीन की रजिस्ट्री को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय का है। इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वाद आधारहीन व निराधार है। आवेदिका द्वारा पूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उपरोक्त अर्धनिर्माण संबंधी परिस्थिति निर्मित हुई है; जिसके लिये आवेदिका स्वतः जिम्मेदार है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका द्वारा उल्लेखित भूमि अनावेदक क्रमांक-2 के स्वामित्व का है, जिसका भाग आवेदिका ने क्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट "साई सिटी" के नाम से कॉलोनी का विकास किया जा रहा है; उसका अनावेदक क्रमांक-2 से कोई लेना देना नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री आवेदिका के पक्ष में किया जा चुकी है। किन्तु मकान निर्माण के संबंध में आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य कोई अनुबंध या लेन देन नहीं हुआ है; ना ही अनावेदक क्रमांक-2 ने कोई व्यक्ति नियुक्त नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के साथ आवेदिका का मकान निर्माण हेतु अनुबंध हुआ है। इसके परिप्रेक्ष्य में अनावेदक क्रमांक-2 को कोई राशि प्रदाय नहीं की गई है। इस प्रकार अनुबंध के पालन हेतु अनावेदक क्रमांक-1 जिम्मेदार है। आवेदिका द्वारा कभी भी अनावेदक क्रमांक-2 से कोई संपर्क नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका को किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका की शिकायत निरस्त किये जाने एवं अनावेदक क्रमांक-2 को वाद व्यय एवं हर्जाना दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका 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। 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। आवेदिका 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 का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को समय बाधित बताया है। किन्तु प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि वर्ष 2014 में अनुबंध होने पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आज दिनांक तक मकान का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका ने वर्ष 2017 में अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित मकान को विक्रय कर राशि दिलाने हेतु पत्र भी प्रेषित किया है। इसके पश्चात् आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा समुचित कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण वाद कारण निरंतर बने होने के वजह से दिसम्बर, 2020 में प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। यहाँ यह उल्लेखित करना भी सुसंगत होगा कि आवेदिका ने वर्ष 2015 में ही सौदे राशि रूपये 15 लाख के विरुद्ध अनावेदक क्रमांक-1 को रूपये 12,16,000/- का भुगतान कर दिया गया था। ऐसी परिस्थिति में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के आधार पर प्राधिकरण, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय पाता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट "साई सिटी फेस-3" में भूखण्ड क्रमांक-5, क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट को अनावेदक क्रमांक-2 से वर्ष 2014 में क्रय किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के साथ दिनांक 13.01.2014 को

भवन निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा आवेदिका के साथ भवन निर्माण के संबंध में कोई करार नहीं किया गया है। आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित इकरारनामा अनुसार भवन का मूल्य रूपये 15,00,000/- है; जिसमें से आवेदिका ने रूपये 12,16,000/- का भुगतान कर दिया है और रूपये 2,84,000/- का भुगतान शेष होना भी अविवादित तथ्य है। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को निम्नलिखित निर्माण चरण के अनुरूप समतुल्य राशि का भुगतान करना था :-

निर्माण पूर्णता का चरण	भुगतान की गई राशि
एडवांस	2,56,000 /-
प्लिंथ लेवल	2,48,000 /-
दरवाजे तक की ऊंचाई	1,86,600 /-
भवन का प्लास्टर का कार्य	2,48,800 /-
फिनिशिंग के समय	1,86,600 /-
निर्मित भवन को अधिकृत करते समय	62,200 /-
कुल योग	15,00,000 /-

इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक-1 को 15 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 13.08.2015 तक मकान का निर्माण कर आधिपत्य सौंपना था। किन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया है कि आवेदिका द्वारा भुगतान पूर्ण नहीं किये जाने के कारण निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है। लेकिन आवेदिका ने अपने तर्क में यह उल्लेख किया है कि उसने रूपये 12,16,000/- का भुगतान अगस्त, 2015 में पूर्ण कर दिया था और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा शेष निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण भुगतान शेष है। विवादित मकान के निर्माण कार्य की वर्तमान स्थिति व निर्माण की मूल्यांकन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित अर्धनिर्मित मकान में छत ढलाई, ब्रिक वर्क तथा आंतरिक विद्युतीकरण का आंशिक कार्य किया है। रिपोर्ट अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किये गये निर्माण कार्य की वर्तमान लागत रूपये 3,21,000/- है। जबकि यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 को वर्ष 2015 में ही रूपये 12,16,000/- अर्थात् 81 प्रतिशत राशि या वर्तमान रिपोर्ट अनुसार किये गये कार्य की लागत से रूपये 8,95,000/- की अतिरिक्त राशि का भुगतान कर दिया था। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार भी आवेदिका ने

निर्माण चरण की तुलना में अनावेदक क्रमांक-1 को अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है। अतः यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा राशि प्राप्त होने के बावजूद भी इकरारनामा अनुसार निर्माण कार्य नहीं किया गया है। इसलिये आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किया जाना इकरारनामा का उल्लंघन नहीं माना जा सकता। निष्कर्षतः विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उत्तरदायी है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 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, 2021 की स्थिति में मूल्य रूपये 3,21,000/- है। आवेदिका ने अगस्त, 2015 तक मकान के पेटे में रूपये 12,16,000/- का भुगतान कर दिया था, जबकि मूल्यांकन अनुसार अनावेदक ने केवल राशि रूपये 3,21,000/- का निर्माण कार्य किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक क्रमांक-1 का यह कथन कि आवेदिका द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण नहीं किये जाने के कारण उसने भवन को विक्रय कर राशि वापस करने की मांग की थी। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के उपरोक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 अपने कथन कि आवेदिका द्वारा शेष भुगतान करने में समर्थ नहीं होने के कारण विवादित मकान को विक्रय करने हेतु निवेदन किया गया है, को भी प्रमाणित करने में असफल रहा है। निष्कर्षतः अनुबंध अनुसार विवादित मकान के निर्माण में अगस्त, 2015 से पांच वर्ष 11 माह के विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उत्तरदायी है।

चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समयसीमा में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदिका अर्धनिर्मित मकान के आधिपत्य के साथ ही उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12,16,000/- में निर्माण में व्यय की गई राशि रूपये 3,21,000/- की कटौती पश्चात् राशि रूपये 8,95,000/- 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।

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 5 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.07.2021 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 8,95,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,86,565/- की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक क्रमांक-1, दो माह 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 क्रमांक-1, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 8,95,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदिका को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 3,86,565/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष