



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01461

— समक्ष —

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

श्री दाउद रजा खान, पिता—श्री अबुल हसन खान,
निवासी—मकान नं.—130, ग्रामीण बैंक रोड,
केन्द्रीय विद्यालय के पास, अबुल कलाम वार्ड,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री अशोक लुंकड़, पिता—श्री अमरचंद लुंकड़,
संचालक—अशोका ग्रीन्स,
- (2) श्रीमती अंजू लुंकड़, पति—श्री अशोक लुंकड़,
पार्टनर—अशोका ग्रीन्स,
निवासी—पृथ्वी डेव्हलपर्स, लुंकड़ भवन,
जैन मंदिर रोड, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री डी. आर. अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“अशोका ग्रीन्स”, हल्बा कचोरा, जगदलपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA151119001065

आदेश

(दिनांक—02 / 05 / 2022)

आवेदक दाउद रजा खान, पिता—श्री अबुल हसन खान, निवासी—मकान नं.—130, ग्रामीण बैंक रोड, केन्द्रीय विद्यालय के पास, अबुल कलाम वार्ड, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “अशोका ग्रीन्स” जगदलपुर में दो डूप्लेक्स मकान; क्रमांक—29 एवं 38 को, कुल राशि रुपये 60,00,000/- में बुक किया है तथा दिनांक 12.07.2016 को विवादित भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हुआ है। आवेदक के अनुसार उसने विवादित मकानों को क्रय करने हेतु स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, जगदलपुर से रुपये 49,12,945/- ऋण लिया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा अनुबंध व ब्रोशर के अनुरूप

निम्नलिखित सुविधाओं का विकास पूर्ण नहीं किया गया है – क्लब हाउस, लैण्डस्केपिंग, विद्युतीकरण तथा अन्य सुविधायें। साथ ही अनावेदकगण ने आज दिनांक तक मकानों का आधिपत्य भी प्रदान नहीं किया है, जबकि संविदा अनुसार अनावेदकगण को संविदा दिनांक से 12 माह के भीतर विवादित मकानों का कब्जा प्रदान करना था। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा मौखिक रूप से संविदा दिनांक से 6 माह के भीतर मकान का कब्जा प्रदान करने का वायदा भी किया गया था। आवेदक ने उक्त संबंध में अनावेदकगण को दिनांक 07.12.2020 को ई-मेल के माध्यम से मकानों का आधिपत्य सौंपने व क्षतिपूर्ति की मांग करते हुये पत्र प्रेषित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण तथा अन्य सुविधायें प्रदान नहीं करने के कारण उसे किराये के मकान में रहना पड़ रहा है, जिससे उसे आर्थिक, मानसिक तथा शारीरिक क्षति हो रही है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को विवादित दो डूप्लेक्स मकानों का आधिपत्य सौंपने हेतु तथा संविदा का पालन कराये जाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने, बैंक ऋण के एवज में भुगतान किया गया ब्याज दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व अन्य राहत प्रदान करने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "अशोका ग्रीन्स" जगदलपुर में दो डूप्लेक्स मकान क्रमांक-29 एवं 38 को कुल रूपये 60,00,000/- में दिनांक 03.05.2016 को बुक किया तथा अनावेदकगण ने दिनांक 31.05.2016 को विवादित डूप्लेक्स मकानों आवेदक को आबंटित किया। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा विवादित मकान हेतु स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, जगदलपुर से लिये गये ऋण के बारे में उन्हें कोई जानकारी नहीं थी। अनावेदकगण ने विक्रय अनुबंध के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करते हुये आवेदक को दिनांक 31.05.2017 के पूर्व विवादित मकानों का आधिपत्य सौंप दिया है। अनावेदकगण को ना तो आवेदक द्वारा लिये गये ऋण के बारे में जानकारी है और ना ही आवेदक को किराये के मकान में रहने की जानकारी है। अनावेदकगण, आवेदक को किसी भी ब्याज राशि का भुगतान करने के लिये बाध्य नहीं है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित मकानों व प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व मकानों के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी 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 विवादित मकानों का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में अनुबंध व ब्रोशर के अनुरूप सुविधायें प्रदान की गई हैं ?
 3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "अशोका ग्रीन्स" जगदलपुर में डूप्लेक्स मकान क्रमांक-29 एवं 38 को कुल राशि रूपये 60,00,000/- में बुक किया तथा दिनांक 12.07.2016 को विवादित भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हुआ है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित सौदे हेतु उनके मध्य दिनांक 31.05.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार अनावेदकगण को निर्माण कार्य पूर्ण कर 12 माह के भीतर विवादित मकानों का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। आवेदक के अनुसार उसे आज दिनांक तक सौदेशुदा मकानों का आधिपत्य अप्राप्त है। परन्तु अनावेदकगण ने निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 31.05.2017 के पूर्व निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य प्रदान करने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध अनुसार दोनों मकानों का कुल मूल्य रूपये 60,00,000/- है, जिसका भुगतान आवेदक को निर्माण चरण के अनुरूप नौ किश्तों में करना था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी रसीदों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने भूखण्डों के रजिस्ट्री शुल्क सहित समस्त विक्रय प्रतिफल का भुगतान दिनांक 22.06.2016 से 12.07.2016 के मध्य कर दिया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने

आवेदक को नियत समयावधि में आधिपत्य सौंपने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु आधिपत्य प्रमाण पत्र व अन्य कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में यह स्वीकार किया जाना संभव नहीं है कि अनावेदकगण ने आवेदक को मकानों का आधिपत्य प्रदान कर दिया है। विवादित मकानों की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर के स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार भी मकान क्रमांक-29 में विद्युत कनेक्शन व जल कनेक्शन प्रदान नहीं किया गया है और ओव्हरहेड टैंक स्थापित करने व लैण्डस्केपिंग का कार्य भी नहीं हुआ है। इसी प्रकार मकान क्रमांक-38 में रिपोर्ट अनुसार सेनेटरी फिटिंग्स स्थापना का कार्य, ओव्हरहेड टैंक स्थापित करने का कार्य तथा लैण्डस्केपिंग का कार्य नहीं हुआ है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि दोनों ही मकानों में आंतरिक दीवारों पर माइनर क्रैक्स व सीपेज दर्शित होता है। अनावेदकगण ने केवल प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है तथा उपरोक्त मकानों के निरीक्षण के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है। अपितु अनावेदकगण ने अपने अंतिम तर्क में पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से आधिपत्य प्रदान करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने पंजीकृत विक्रय विलेख की छायाप्रति भी प्रस्तुत नहीं की है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में और मकानों के निर्माण की वर्तमान स्थिति को देखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण ने संपूर्ण प्रतिफल की प्राप्ति उपरांत भी विवादित मकानों का आधिपत्य सौंपने में निर्धारित दिनांक 31.05.2017 से लगभग 4 वर्ष 11 माह का विलंब किया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में विवादित प्रोजेक्ट की सुविधाओं को अपूर्ण बताया है। किन्तु अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट का कमिश्नर के माध्यम से स्थल निरीक्षण कराये जाने उपरांत सुनवाई दिनांक 07.03.2022 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 08.02.2021 प्रस्तुत किया है, जिसमें कुल 14 बंधक भूखण्डों को अवमुक्त किये जाने का भी उल्लेख है। लेकिन यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक हो जाता है कि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट दिनांक 02.02.2022 के अनुसार प्रोजेक्ट संबंधी निम्नलिखित सुविधाओं की कार्य पूर्णता में कमियाँ है/अपूर्णता है – रो हाउस के सामने लैण्डस्केपिंग का कार्य अपूर्ण है, नालियों में ड्रेन कवर नहीं लगा है, बाउंड्रीवाल में प्लास्टर व पुताई नहीं हुई है, रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य नहीं हुआ है, विद्युत तारें खुले में पड़ी हुई हैं, क्लब हाउस में प्लास्टर, पुताई व प्लोरिंग का कार्य नहीं हुआ है। इसी प्रकार रिपोर्ट में केवल अस्थाई ट्रांसफार्मर स्थापित होने का भी उल्लेख है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त रिपोर्ट के संबंध में समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी कोई आपत्ति

प्रस्तुत नहीं की है। अपितु केवल विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है। किन्तु उक्त रिपोर्ट में यह प्रतीत हो रहा है कि अभी भी विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण किये गये कार्यों के संबंध में विसंगतियाँ हैं और विद्युत व्यवस्था के लिये स्थाई ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं हैं। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण नहीं किया गया है। हाँलाकि अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है, किन्तु उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र में केवल 14 भूखण्डों को बंधक मुक्त किये जाने का उल्लेख है। जबकि अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय उपलब्ध कराई गई जानकारी अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार कॉलोनी विकास की अनुमति प्रदान करते समय आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने के एवज में 24 भूखण्डों को बंधक रखा गया है। क्या समस्त भूखण्ड बंधक मुक्त हो चुके हैं ? अनावेदकगण ने उक्त संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा समुचित रीति से विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदकगण ने आवेदक को विवादित मकानों का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब किया गया है। इस प्रकार दिनांक 31.05.2017 से विवादित मकानों के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी है। अतः आवेदक रेरा अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत विक्रय प्रतिफल की राशि पर विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा आवेदक को संपूर्ण कर्मकौशल के साथ शेष निर्माण कार्य पूर्ण कर तथा रिपोर्ट में उल्लेखित कमियों का निराकरण कर आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण समुचित रीति से संपूर्ण कर्मकौशल के साथ विवादित प्रोजेक्ट में विकास संबंधी विसंगतियों के निराकरण हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता 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।” विक्रय अनुबंध अनुसार इलेक्ट्रिकल व सेनेटरी कार्य चालू होने तक भुगतान योग्य राशि रुपये 49,00,000/- है। कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार अनावेदकगण ने उक्त चरण तक निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया है। किन्तु रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि मकानों में

विद्युत/सेनेटरी संबंधी फिनिशिंग कार्य शेष है। चूँकि आवेदक ने संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है, इसलिये उपरोक्त निर्माण चरण पूर्ण हो जाने के कारण भुगतान की गई राशि रूपये 60,00,000/- में से रूपये 49,00,000/- के समायोजन उपरांत आवेदक शेष भुगतान की गई राशि रूपये 11,00,000/- पर ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 31.05.2017 से 4 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.04.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.30% + 2% = 9.30% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा-18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई राशि रूपये 11,00,000/- पर उक्त दर से 4 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,02,975/- का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,02,975/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से विवादित मकानों को पूर्ण करते हुये आवेदक को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदकगण, दो माह के भीतर कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट में विकास संबंधी विसंगतियों को निराकृत करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष