



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01527

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री अरुण कुमार मिश्रा, पिता—श्री जे.पी. मिश्रा,  
निवासी—54/सी, स्ट्रीट—15 स्मृति नगर,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

(1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,  
द्वारा डायरेक्टर  
निवासी— पार्थिवी पैसिफिक,  
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

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

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

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—16 / 03 / 2022)

आवेदक श्री अरुण कुमार मिश्रा, पिता—श्री जे.पी. मिश्रा, निवासी—54/सी, स्ट्रीट—15 स्मृति नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (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

“पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम-सरोना, रायपुर में मकान क्रमांक-Classic Condominiums - 54 (C-54) क्षेत्रफल 1625 वर्गफीट को रूपये 42,62,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 01.03.2012 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया, जिसमें एल.पी.जी. मीटर कनेक्शन, क्लब मेम्बरशिप चार्जस, विद्युत मीटर चार्जस एवं 5 वर्ष के रखखाव चार्जस हेतु रूपये 2,24,950/- का भुगतान पृथक से देय है। इस प्रकार विवादित मकान का कुल विक्रय मूल्य रूपये 44,86,978/- निर्धारित किया गया। आवेदक द्वारा अनावेदकगण को रूपये 28,90,000/- का भुगतान करने उपरांत दिनांक 01.03.2012 को उसके पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदक ने आगे बताया है कि अनुबंध अनुसार अनावेदकगण को विवादित मकान का निर्माण कार्य 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 01.03.2014 तक पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि विवादित मकान का ढाँचा ही खड़ा हुआ है और विवादित मकान में विद्युत फिटिंग, प्लास्टर, बाथरूम फिटिंग्स, किचन की फिटिंग, खिड़की-दरवाजे, नल का कनेक्शन, पानी की व्यवस्था आदि नहीं की गई है, जिसके कारण निर्मित मकान वर्तमान में निवास योग्य नहीं है और ना ही विवादित मकान को वर्तमान स्थिति में किसी भी रूप में निर्मित मकान कहा जा सकता है। आवेदक, विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात शेष राशि रूपये 15,96,978/- का भुगतान करने को तैयार है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से अनेकों बार निवेदन करने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान का निवास योग्य स्थिति में निर्माण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, जिसके कारण आवेदक को आर्थिक व मानसिक कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने एवं 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 बाबत् 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 “पार्थिवी प्रोविन्स” रायपुर में मकान क्रमांक-Classic Condominiums-54 (C-54) को क्रय करने हेतु दिनांक 01.03.2012 को अनुबंध निष्पादित किया था। अनावेदकगण के अनुसार विवादित मकान का कुल मूल्य रूपये 45,36,017/- होता

है। अनावेदकगण के अनुसार रूपये 28,90,000/- का भुगतान कर दिया है। परन्तु आवेदक ने अनुबंध में उल्लेखित भुगतान, अनुसूची अनुसार प्रदान नहीं किया है। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र की शर्तों अनुसार आवेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में भुगतान अनुसूची अनुसार शेष विक्रय प्रतिफल की 36 प्रतिशत राशि रूपये 16,46,017/- का भुगतान नहीं किया गया है। अर्थात् फिनिशिंग कार्य एवं अन्य व्यय की राशि का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि उनके द्वारा विक्रय अनुबंध में उल्लेखित शर्तों अनुसार विवादित भवन का निर्माण कार्य 24 माह के भीतर किया जा चुका है। इस प्रकार आवेदक ने अनुबंध में उल्लेखित निर्धारित अवधि में भुगतान संबंधी बंधनकारी शर्त का उल्लंघन किया है। उपरोक्त कारण से विवादित मकान का आधिपत्य 24 माह में सौंपने संबंधी शर्त विवादित मकान के संबंध में लागू नहीं होती है। अनावेदकगण ने इस संबंध में अधिनियम की धारा-19 का उल्लेख करते हुये यह भी लेख किया है कि वह शेष राशि के साथ-साथ ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकारी है। अर्थात् अनावेदकगण, आवेदक से रूपये 26,92,370/- प्राप्त करने के अधिकारी है। किन्तु आवेदक ने उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये स्वयं अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन करने उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने तथा आवेदक को रूपये 26,92,370/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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 विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने 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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" रायपुर में मकान क्रमांक-CC-54 (C-54) को क्रय करने हेतु दिनांक 01.03.2012 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था। यह भी अविवादित तथ्य है कि दिनांक 01.03.2012 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित हो चुका है। प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन मकान का बेसिक मूल्य रूपये 42,62,028/- तथा अन्य शुल्कों सहित कुल रूपये

44,86,978/- है। अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि विवादित मकान के आधिपत्य सौंपने की निर्धारित समयावधि 24 माह है। परन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक के अनुसार उसने विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 44,86,978/- के विरुद्ध आज दिनांक तक अनावेदकगण को राशि रूपये 28,90,000/- का भुगतान कर दिया है तथा शेष राशि रूपये 15,96,978/- का भुगतान विवादित मकान के पूर्णतः निवास योग्य स्थिति में निर्मित हो जाने पश्चात् किया जाना था। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि वर्तमान में केवल विवादित मकान का ढाँचा तैयार है तथा इलेक्ट्रिक फिटिंग, प्लास्टर, बाथरूम व किचन फिटिंग्स, खिड़की-दरवाजे, नल कनेक्शन और पानी व्यवस्था का कार्य नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में विवादित मकान का मूल्य रूपये 45,36,017/- बताते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप रूपये 16,46,017/- का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण वादग्रस्त मकान का निर्माण 24 माह के भीतर पूर्ण होने उपरांत भी आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हो पाया है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा राशि भुगतान नहीं किये जाने के कारण 24 माह के भीतर आधिपत्य सौंपने संबंधी शर्त लागू नहीं होती है।

उभय पक्षों के उपरोक्त कथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदकगण ने अपने जवाब में विवादित मकान का मूल्य रूपये 45,36,017/- उल्लेखित किया है। किन्तु विक्रय अनुबंध के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विभिन्न शुल्कों सहित विवादित मकान का मूल्य रूपये 44,86,978/- निर्धारित हुआ था। किन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह स्थापित हो सके कि किस मद में अतिरिक्त राशि की गणना करते हुये विक्रय मूल्य रूपये 45,36,017/- दर्शाया गया है ? ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण का उक्त कथन स्वीकार योग्य नहीं है और विवादित मकान का मूल्य रूपये 44,86,978/- ही उचित प्रतीत होता है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने उक्त सौदे राशि के विरुद्ध केवल रूपये 28,90,000/- का भुगतान किया है। आवेदक ने शेष राशि रूपये 15,96,978/- का भुगतान विवादित मकान के पूर्णतः निवास योग्य स्थिति में निर्मित हो जाने पश्चात् पूर्ण करने का उल्लेख किया है। इस संबंध में विक्रय अनुबंध के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक को विक्रय अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची निम्नानुसार किशतों में भुगतान करना था -

स. क्र.	निर्माण का चरण	भुगतान योग्य राशि
1.	बुकिंग के समय	बेसिक मूल्य का 15 प्रतिशत
2.	प्लिंथ कार्य पूर्ण होने उपरांत	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
3.	भू-तल स्लैब का कार्य पूर्ण होने उपरांत	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
4.	प्रथम तल स्लैब का कार्य पूर्ण होने उपरांत	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
5.	फिनिशिंग कार्य के दौरान	बेसिक मूल्य का 20 प्रतिशत
6.	आधिपत्य के समय	बेसिक मूल्य का 05 प्रतिशत

इस प्रकार आवेदक को उपरोक्तानुसार निर्माण चरण के अनुरूप विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था। अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि "Subject to other terms of this Agreement including but not limited to timely payment of the total price, stamp duty and other charges by the second party and the second party complying with the terms and conditions of the agreement, the company shall endeavor to complete the construction of the said house within twenty for (24) months from the date of agreement." अर्थात् 24 माह में आधिपत्य सौंपने संबंधी शर्त के प्रभावशील होने के लिये यह आवश्यक है कि आवेदक द्वारा अनुबंध अनुसार किशतों का निर्धारित समयावधि में भुगतान किया जावे। ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या भुगतान अनुसूची के अनुसार किशतों का भुगतान हुआ है ? इसके लिये विवादित मकान के निर्माण की स्थिति के संबंध में जानकारी प्राप्त करना आवश्यक है। हाँलाकि अनावेदकगण ने विवादित मकान निर्माण को पूर्ण बताया है, परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। उक्त फोटोग्राफ्स के अतिरिक्त उभय पक्षों ने विवादित मकान के निर्माण की वर्तमान स्थिति के आकलन हेतु कोई अन्य सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात हो सके कि उसने भुगतान अनुसूची में उल्लेखित किस चरण तक का निर्माण कार्य कब-कब पूर्ण किया है? सामान्यतः किसी भी प्रमोटर द्वारा आबंटिती को निर्माण चरण के अनुरूप विकास कार्य/निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना देते हुये भुगतान अनुसूची अनुसार निर्धारित किशत की राशि की मांग की जाती है। परन्तु अनावेदकगण ने उक्त के संबंध में भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में जब अनावेदकगण द्वारा आवेदक को निर्माण के संबंध में कोई सूचना प्रदान नहीं की गई है, तो आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप कैसे भुगतान किया जा सकता है? इस प्रकार निर्माण चरण/निर्माण स्थिति के संबंध में अनावेदक द्वारा स्पष्ट जानकारी उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय नहीं किया जा सकता है कि विवादित सौदे हेतु भुगतान अनुसूची के अनुरूप राशि का

भुगतान हुआ अथवा नहीं ? अर्थात् अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2012 में सौदा करने एवं दिनांक 13.07.2016 तक रूपये 28,90,000/- प्राप्त करने के बावजूद भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है। चूँकि वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदकगण ने निर्माण की स्थिति तथा निर्माण के विभिन्न चरणों की पूर्णतः को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान नहीं किया है। यदि आवेदक द्वारा भुगतान करने में विलंब किया जा रहा था, तो अनावेदकगण को आवेदक के विरुद्ध करार अनुसार कार्यवाही करनी चाहिए थी। परन्तु अनावेदकगण ने उक्तानुसार कोई कार्यवाही की हो, इससे संबंधित भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके स्थान पर निर्माण कार्य अपूर्ण होने के कारण आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। यदि आवेदक भुगतान करने हेतु तैयार नहीं होता, तो उसके द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत क्यों प्रस्तुत की जाती ? ऐसी परिस्थिति में यह माना जा सकता है कि अनावेदकगण द्वारा भुगतान अनुसूची अनुरूप निर्माण का चरण पूर्ण कर आवेदक से राशि की मांग किये जाने में चूक की गई है। यदि अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने में विलंब किया जावेगा, तो आवेदक कैसे नियमित भुगतान कर सकेगा ? अर्थात् उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने को कदापि अनुचित नहीं माना जा सकता। निष्कर्षतः यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन उचित रीति से नहीं किया गया है और विवादित मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं। आवेदक ने अनावेदकगण को दिनांक 25.10.2011 से 13.07.2016 तक रूपये 28,90,000/- का भुगतान किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने दिनांक 11.03.2012 को आवेदक के पक्ष में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया था। उक्त बैनामा अनुसार विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 10,90,000/- है। अर्थात् आवेदक ने मकान निर्माण के पेटे में अनावेदकगण को रूपये (28,90,000 - 10,90,000=) रूपये 18,00,000/- का भुगतान जुलाई, 2016 तक कर दिया है। चूँकि अनावेदकगण ने इस संबंध में कोई सारवाना साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि उनके द्वारा उपरोक्त प्राप्त राशि के मूल्य का विवादित निर्माण पूर्ण कर लिया है और अनावेदकगण द्वारा अनुबंध अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर मांग पत्र प्रेषित करने तथा आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदक भू-संपदा

(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत राशि रूपये 18,00,000/- पर अंतिम भुगतान दिनांक 13.07.2016 से ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण को विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने तथा आवेदक को निर्माण चरण के अनुरूप राशि भुगतान करने हेतु 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।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 13.07.2016 से आज दिनांक तक भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.03.2022 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 द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 18,00,000/- पर उपरोक्त दर से 5 वर्ष 8 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 9,48,600/- का हकदार हैं। अर्थात् भुगतान हेतु शेष राशि रूपये  $(44,86,978 - 28,90,000 =) 15,96,978/-$  में उक्तानुसार ब्याज राशि के समायोजन उपरांत आवेदक द्वारा विवादित मकान के सौदे पेटे में केवल रूपये  $(15,96,978 - 9,48,600 =) 6,48,378/-$  का भुगतान किया जाना शेष है। अतः अनावेदकगण को विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने तथा आवेदक को मकान के पेटे में उपरोक्त राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल के साथ तथा गुणवत्तायुक्त रीति से विवादित मकान का संपूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
  2. आवेदक भी दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 9,48,600/- के समायोजन पश्चात् शेष राशि रूपये 6,48,378/- का भुगतान अनावेदकगण को पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष