



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02430

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती संगीता पुंशी, पति—श्री नरेन्द्र पुंशी,
निवासी—मकान नं.—30, वार्ड क्रं.—27, बजरंग वार्ड,
शिव मंदिर के पीछे, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शैलेन्द्र सिंग यादव, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—31 / 07 / 2024)

आवेदिका श्रीमती संगीता पुंशी, पति—श्री नरेन्द्र पुंशी, निवासी— मकान नं.—30, वार्ड क्रं.—27, बजरंग वार्ड, शिव मंदिर के पीछे, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा एल.आई.जी-2 3बी.एच.के. प्लैट के आबंटन के लिये प्रारंभ की गई प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत रियल एस्टेट परियोजना अर्थात् नगर विकास योजना—04 “कमल विहार योजना सेक्टर—02” के लिये आवेदन किया गया है और दिनांक 17.09.2018 को लॉटरी के माध्यम से ब्लॉक डी—02 में भूतल पर प्लैट क्रमांक—109 आबंटित किया गया है। इसकी सूचना आवेदिका को दिनांक 05.10.2018 के माध्यम से दी गई है। आवेदिका द्वारा आबंटन पत्र में उल्लेखित सभी किशतों का भुगतान कर दिया गया है और

अनावेदक को आबंटन पत्र प्राप्त होने की तारीख से 02 वर्ष के भीतर आवेदिका को फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु आज दिनांक तक उक्त फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा दर्शाया गया है कि प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत परियोजना एल.आई.जी.-2 3बी.एच.के. फ्लैट, नगर विकास योजना-04, कमल विहार सेक्टर-02, में विभिन्न सुविधायें होंगी। ब्रोशर अनुसार अनावेदक द्वारा निम्नलिखित सुविधाओं का वादा किया गया है – डायनिंग रूम, किचन, 3 बेडरूम, 2 टायलेट, 3 बालकनी, पार्किंग की सुविधा, आर.सी.सी. संरचना, प्लाई ऐश ईटें, फ्लैट की आंतरिक दीवारों और छत पर सीमेंट प्लास्टर और डिमेंटर, बाहरी दीवारों पर वाटर प्रूफ सीमेंट पेंट, दीवारों के अंदर बिजली के तार और पानी के पाईप, रसोई में स्टेनलेस स्टील सिंक और उदयपुर का हरा संगमरमर का मंच, फ्लैट में रोशनी एवं हवा की पर्याप्त उपलब्धता, सीढ़ी और लिफ्ट सुविधाओं के बेहतर उपयोग के लिये जुड़े हुये ब्लॉक, दरवाजों में स्टील फ्रेम और ब्लॉक बोर्ड फ्लश डोर, विट्रिफाईड टाइल्स फर्श, स्टील की खिड़कियाँ और पैनल ग्यास।

अनावेदक को आबंटन पत्र की तारीख से 02 वर्ष की अवधि के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। अनावेदक के मौन आश्वासन पर विश्वास करते हुये आवेदिका द्वारा आबंटन पत्र में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार रूपये 11,02,550/- भुगतान कर दिया गया है। आबंटन पत्र में उल्लेखित संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदक को दिनांक 24.02.2021 तक इंडियन ओवरसीस बैंक से आवास ऋण लेकर किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और न ही फ्लैट का आधिपत्य सौंपा गया है। आवेदिका द्वारा लगातार अनावेदक कार्यालय में जाकर संबंधित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करने तथा फ्लैट का आधिपत्य सौंपने का अनुरोध किया गया। परन्तु कोई परिणाम प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण करने तथा आधिपत्य सौंपने के लिये दिनांक 27.01.2024 को पत्र प्रेषित किया गया है। आवेदिका द्वारा किये गये सभी प्रयासों का कोई सकारात्मक परिणाम प्राप्त नहीं हुआ है। प्रत्येक अवसर पर अनावेदक द्वारा एक से दूसरे बहाने बनाकर अपने दायित्व से छुटकार पाने की कोशिश किया गया और उस पर बंधे दायित्वों को पूरा करने में टाल-मटोल किया जाता रहा। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11 एवं 12 का उल्लंघन किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा रेरा नियम, 2017 के साथ पठित रेरा अधिनियम की धारा-18(1)(a) के साथ पठित धारा-2(za) और धारा-19(4) का घोर उल्लंघन है। अतः आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करने तथा आदेश दिनांक से एक महीने की अवधि के भीतर फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने

तथा अनावेदक को 9.35 प्रतिशत प्रतिवर्ष का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि 11,02,550/- पर 8 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से मुआवजा दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा दिनांक 22.02.2021 से आदेश दिनांक तक गणना की गई मुआवजा राशि पर प्रतिवर्ष 9.35 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया है।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि उसके द्वारा एल.आई.जी-2 3बी.एच.के. फ्लैट के आबंटन के लिये प्रारंभ की गई प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत रियल एस्टेट परियोजना अर्थात् नगर विकास योजना-04 "कमल विहार योजना सेक्टर-02" के लिये आवेदन किया गया है और दिनांक 17.09.2018 को लॉटरी के माध्यम से ब्लॉक डी-02 में भूतल पर फ्लैट क्रमांक-109 आबंटित किया गया है। इसकी सूचना आवेदिका को दिनांक 05.10.2018 के माध्यम से दी गई है। अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा आबंटन पत्र में उल्लेखित सभी किशतों का भुगतान कर दिया गया है और अनावेदक को आबंटन पत्र प्राप्त होने की तारीख से 02 वर्ष के भीतर आवेदिका को फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था, परन्तु आज दिनांक तक उक्त फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आबंटन पत्र दिनांक 05.10.2018 के अवलोकन से स्पष्ट है कि आबंटन दिनांक से 02 वर्ष के भीतर कार्य पूर्ण करने का कोई उल्लेख नहीं है। आबंटन पत्र में केवल किशत विवरण के साथ फ्लैट का अनुमानित लागत और शीघ्र भुगतान और विलंबित भुगतान के मामले में परिणाम का उल्लेख होता है।

अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य ग्रामीण बैंक से आवास ऋण प्राप्त कर भुगतान किया गया है, परन्तु झूठा होने और टालमटोल करने के कारण इंकार किया है कि अनावेदक को आबंटन पत्र की तारीख से 02 वर्ष की अवधि के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। यह भी गलत और काल्पनिक होने के कारण खारिज किया जाता है कि आबंटन पत्र में उल्लेखित संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा दिनांक 24.02.2021 को अनावेदक को कर दिया गया है। यह भी मिथ्या एवं भ्रामक होने के कारण खण्डित किया जाता है। अनावेदक द्वारा एक से दूसरे बहाने से अपने

दायित्व से छूटकारा पाने की कोशिश की गई और उस पर बंधे दायित्वों की पूर्ति को टालता रहा।

आबंटन पत्र दिनांक 05.10.2018 को दोबारा देखना होगा, जिसमें फ्लैट के लिये निर्धारित लागत राशि 10,97,000/- अनुमानित थी। आवेदिका को कुल रूपये 11,34,000/- दिनांक 15.11.2018 से 15.02.2021 के मध्य 10 किश्तों में रूपये 1,13,400/- की दर से प्रत्येक किश्त के लिये आवश्यकता थी। अंतिम किश्त वास्तविक लागत की अंतर राशि के साथ माल सेवा कर और रखरखाव लागत वास्तविक लागत का 7.5 प्रतिशत होने के साथ रूपये 47,000/- का भुगतान किया जाना था। पंजीकरण की लागत रूपये 20,000/- का समायोजन अंतिम किश्त में किया जाना था। हाँलाकि आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में स्वीकार किया गया है कि राशि 11,02,550/- का भुगतान दिनांक 24.02.2021 तक किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि अनावेदक की योजना एक स्ववित्तीय योजना है, जिसमें आबंटितियों को समय पर किश्तों का भुगतान करना आवश्यक होता है, ताकि कार्य समय पर पूरा हो सकें और आधिपत्य दिया जा सकें। परन्तु आबंटित वर्ष 2020 के दौरान और 2021 के अधिकांश भाग में कोविड-19 महामारी के साथ-साथ कार्य पूरा करने में देरी को मिलाकर समय पर किश्तों का भुगतान करने में विफल रहे हैं। अनावेदक द्वारा किसी भी तरीके से कार्य नहीं किया गया है, जो रेरा अधिनियम की धारा-11 और 12 का घोर उल्लंघन के दायरे में आता है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा सच्चाई छिपाकर माननीय प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। यह जान-बूझकर छूपाया गया है कि आबंटन पत्र दिनांक 05.10.2018 के अनुसार आवेदिका को आबंटित फ्लैट की अनुमानित दर रूपये 10,97,000/- है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में कहीं भी यह उल्लेख नहीं किया गया है कि फ्लैट की वास्तविक लागत आवेदिका द्वारा अनावेदक को भुगतान कर दी गई है।

यहाँ संरचनात्मक निर्माण का उल्लेख करना भी उचित है। आवेदिका के फ्लैट में ईंट और प्लास्टर का काम पूरा हो चुका है। केवल फर्श, दरवाजे लगाने जैसे फिनिशिंग कार्य ही पूरे हुये हैं। खिड़कियों और पेटिंग का काम बाकी है, जो जानकारी के मुताबिक 01 महीने के भीतर खत्म हो सकता है। आवेदक द्वारा दिनांक 08.07.2024 को या उससे पूर्व अपने आबंटित को अंतिम काल लेटर संबोधित करने के लिये तैयार है, जिसमें फ्लैट की वास्तविक लागत और आबंटित द्वारा भुगतान की जाने वाली शेष राशि की जानकारी दी जायेगी। साथ ही उक्त पत्र आवेदिका को अंतिम राशि के भुगतान की अवधि के बारे में सूचित करेगा,

जिसके पश्चात् आवेदिका फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर सकेगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने तथा अंतिम किश्त का भुगतान करने हेतु आवेदिका को निर्देशित करने एवं फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या अनावेदक, आवेदिका को समय पर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है? इसके लिये किसकी और कितनी जिम्मेदारी है?
 4. क्या आवेदिका आबंटन की शर्तों के अधीन किसी प्रकार से ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता रखती है?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि कमल विहार योजना, सेक्टर-2 एक आवासीय भू-संपदा परियोजना है, जो कि छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में पंजीकरण क्रमांक PCGRERA190618000236 द्वारा पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है, उक्त भू-संपदा परियोजना में अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा ब्लॉक डी-02 में भूतल पर फ्लैट नं.-109 आवेदिका को आबंटित किया गया है, अतः आवेदिका भू-संपदा परियोजना में आबंटिती है। आवेदिका के कथनानुसार उक्त भू-संपदा परियोजना की लागत 11,02,550/- रुपये भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, जबकि अनावेदक द्वारा इसे अस्वीकार किया गया है, आवेदिका के कथनानुसार भू-संपदा ईकाई के आबंटन दिनांक 05.10.2018 से दो वर्ष के भीतर आवेदिका को फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर अनावेदक द्वारा उपलब्ध करा दिया जाना था, किंतु आज दिनांक तक फ्लैट का निर्माण अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है न ही आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किया गया है, अनावेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है। स्पष्ट है, कि आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य भू-संपदा के प्रतिफल भुगतान एवं आधिपत्य को लेकर विवाद की स्थिति है, जिसके कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 के अधीन आवेदिका के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है, कि

प्राधिकरण को उभय पक्ष के मध्य विवाद विचारण एवं निराकरण का अधिनियम के अधीन क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा परियोजना में फ्लैट क्रमांक-109 आवेदिका को आबंटित किया गया है, जिसका प्रतिफल आवेदिका द्वारा 11,02,550/- रुपये भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, यद्यपि अनावेदक का जवाब है, कि पूर्ण प्रतिफल भुगतान नहीं किया गया है, किंतु अनावेदक द्वारा फ्लैट का निर्माण पूर्ण किया जाकर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब में स्वीकार किया गया है, कि आवेदिका के फ्लैट में ईट एवं प्लास्टर का कार्य पूर्ण हो चुका है, केवल फर्श और दरवाजे लगाने जैस फिनिशिंग का कार्य बाकी है, जवाब से स्पष्ट है, कि फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है और अनावेदक द्वारा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है न ही अनावेदक आवेदिका को तत्काल आधिपत्य प्रदान करने की स्थिति में है। स्पष्ट है, कि शिकायत का कारण निरंतर जारी है एवं बना हुआ है, जीवित है। अतः आवेदन के निराकरण के समय-सीमा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा आवेदन को काल सीमा के अंदर मान्य किया जाता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत एनेक्सर-7 का अवलोकन किया गया, जिसमें अनावेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा को आवेदिका को दिनांक 05.10.2018 को आबंटित किया गया, आवेदिका के कथनानुसार आवेदिका द्वारा दिनांक 24.02.2021 तक लागत 11,02,550/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, 20,000/- रुपये पंजीयन राशि दिनांक 30.08.2018 को जमा कराई गई, तदुपरांत आवेदिका द्वारा दिनांक 01.12.2021 को भुगतान किया गया था।

Serial Number	Date	Amount
1	30.08.2018	20,000/-
2	01.12.2018	1,13,400/
3	08.02.2019	1,13,400/
4	09.05.2019	1,06,050/
5	20.08.2019	1,06,050/
6	16.11.2019	1,06,050/
7	13.02.2020	1,06,050/
8	20.05.2020	1,06,050/
9	14.08.2020	1,06,050/
10	19.11.2020	1,06,050/
11	24.02.2021	1,06,050/
	Total	11,02,550/-

उक्त भुगतान अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया, यद्यपि अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है, कि आबंटन आदेश में यह स्पष्ट लेख किया गया है, कि 10,97,000/- रुपये भू-संपदा की अनुमानित मूल्य प्रदर्शित किया गया है तथा उक्त आबंटन आदेश में यह स्पष्ट लेख किया गया है, कि 11,34,000/- रुपये 10 किश्त में भुगतान किया जाना था तथा अंतिम किस्त 47,000/- रुपये वास्तविक मूल्य के साथ जी.एस.टी. व अनुरक्षण लागत 7.5 प्रतिशत की दर से वास्तविक मूल्य के विरुद्ध भुगतान करना था, जिसे पंजीयन राशि के साथ समायोजित किया जाना था। किंतु अनावेदक द्वारा अपने कथन के समर्थन में प्राधिकरण के समक्ष यह स्पष्ट नहीं किया गया है, कि उनके अनुसार भू-संपदा की वास्तविक लागत कितनी है? यह भी आबंटन आदेश में लिखा है, कि राशि जमा करने की सूचना आबंटिती को पृथक से दी जायेगी, किंतु कितनी राशि आवेदिका द्वारा जमा की जानी है, यह सूचित करने का कोई दस्तावेज अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, न ही इस संबंध में कोई कथन किया गया है, कि आवेदिका को उनके द्वारा इस संबंध में कोई सूचना प्रदान की है, स्पष्ट है कि अनावेदक अपने कर्तव्यों का पालन करने में विमुख एवं असफल रहा है।

यद्यपि अनावेदक द्वारा यह कथन किया गया है, कि अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश में यह कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है, कि आबंटन आदेश के दो वर्ष के भीतर फ्लैट का निर्माण कर आवेदिका को आधिपत्य उपलब्ध कराया जायेगा। किंतु आबंटन आदेश में कब तक निर्माण पूर्ण होगा इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है, आवासीय भू-संपदा का प्रतिफल लेकर आबंटिती को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाना उसका आधार नहीं हो सकता है, कि चूँकि आबंटन आदेश में समय सीमा का कोई उल्लेख नहीं है, इसलिये अनावेदक का कोई दायित्व नहीं बनता है।

प्रश्नगत भू-संपदा परियोजना प्राधिकरण के अधीन पंजीकृत भू-संपदा परियोजना है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-13 का प्रावधान निम्नानुसार है:—“संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना—(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप-धारा-(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियाँ, वे तारीखें, जिन तक और वह रीति, जिसमें, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों

द्वारा संदाय किए जाने हैं, और वह तारीख, जिसको अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिक्रम की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियाँ, जो विहित की जाए, विनिर्दिष्ट की जाएगी।”

उक्त प्रावधान के प्रकाश में अनावेदक द्वारा यह आलम्बन नहीं लिया जा सकता है, कि आबंटन आदेश में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किये जाने की समय-सीमा का कोई उल्लेख नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर एनेक्सर-सी2 पृष्ठ क्रं.-13 में आधिपत्य का उल्लेख है, जिसके अनुसार आबंटन आदेश के अनुसार निर्धारित प्रथम किश्त जमा करने के पश्चात् तीन वर्ष के भीतर दिया जाएगा, प्रथम किस्त दिनांक 01.12.2018 को आवेदिका द्वारा भुगतान किया गया है, अतः ब्रोशर के अनुसार दिनांक 01.12.2021 तक अनावेदक द्वारा आवेदिका को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना था, किंतु अनावेदक के जवाब से यह स्पष्ट है, कि निर्माण कार्य अभी पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदिका के प्लैट का ईट और प्लास्टर का कार्य पूर्ण हो चुका है, फर्श, दरवाजा, खिड़कियों और पेंटिंग का काम शेष है, स्पष्ट है, कि निर्माण कार्य अभी भी पूर्ण नहीं हुआ है, अतः स्पष्ट है, कि अनावेदक आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है और इसके लिये पूर्ण रूपेण अनावेदक का दायित्व ठहरता है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-04 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि समय-सीमा में अनावेदक निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है अतः अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-18(1)(क) के अधीन विलंब के लिये ब्याज भुगतान का दायी है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-18(1)(क) नियम, 17 के अधीन यह प्रावधान है, कि संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को भारतीय स्टेट बैंक के ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत +2% होगी।

आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र की अनुतोष याचना की कंडिका:-

- (b) To direct the Respondent to pay interest @ 9.35% per annum (i.e. the Indian Overseas Bank's present prime lending rate of 6.50% plus 2.85%) on Rs. 11,02,550/- from 22-02-2021 in accordance with Section 18(1)(a) read with Section 2(za) and Section 19(4) of the RERA Act and further read with Rule 17 of CG RERA Rules.

आवेदन के उक्त अनुतोष याचना को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

क्षतिपूर्ति हेतु आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-71 के अधीन पृथक से परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है।

आवेदिका द्वारा आवेदन की याचना अनुतोष की कंडिका-(d) में याचना की गई है:-

(d) To direct the Respondent to make the payment of interest @ 9.35% per annum (i.e. the Indian Overseas Bank's present prime lending rate of 6.50% plus 2.85%) on the compensation amount calculated from 22.02.2021 till the date of Order in present Complaint and thereafter till its realization.

चूँकि अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18(1)(क) के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है, अतः विलंब के प्रत्येक मास के लिये आवेदिका द्वारा याचित ब्याज भुगतान के लिये दायीं है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक, आवेदिका को भुगतान किये गये प्रतिफल 11,02,550/- रुपये पर दिनांक 01.12.2021 से दिनांक 30.09.2024 अर्थात् 34 माह के लिये 9.35 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर 2,92,084/- रुपये का भुगतान दो माह के भीतर करें।
2. अनावेदक प्रश्नाधीन भू-संपदा प्लैट क्रमांक-109 डी-2 ब्लॉक, सेक्टर-02 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को दिनांक 30.09.2024 तक आधिपत्य प्रदान करें।
3. दिनांक 30.09.2024 के पश्चात् विलंब के प्रत्येक माह हेतु अनावेदक द्वारा आवेदिका को 8,591/- रुपये का भुगतान करना सुनिश्चित करें।
4. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है, कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण संप्रवर्तक रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मुख्य कार्यपालन अधिकारी के विरुद्ध स्वप्रेरित प्रकरण दर्ज करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष