



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00230

— समक्ष —

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती बलजिंदर कौर, पति—श्री परविंदर पाल सिंह,
द्वारा—श्री परविंदर पाल सिंह, पिता—श्री भूपेन्द्र सिंह,
पता :- 1ए, सड़क-75, सेक्टर-6,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स वात्सल्य बिल्डर्स एंड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर— 1) श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गडगे,
मैनेजर — 2) श्री राजपाल सिंह
पता— ब्लाक बी-1, पुजारी चैम्बर,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट— “वात्सल्य गौरव-2” मुजगहन, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—11/06/2019)

आवेदिका श्रीमती बलजिंदर कौर, पति—श्री परविंदर पाल सिंह, पता—1ए, सड़क-75, सेक्टर-6, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ 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 वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. के डायरेक्टर श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गडगे के द्वारा एक रियल इस्टेट प्रोजेक्ट वात्सल्य गौरव-2; ग्राम— मुजगहन, रायपुर में रकबा 11.54 हेक्टेयर में भू-खण्डीय विकास के लिए विकसित किया जाना प्रस्तावित था। उक्त प्रोजेक्ट के प्रचार-प्रसार से प्रभावित होकर आवेदिका ने एक भू-खण्ड बुक करने का निर्णय लिया; जिसके लिए रजिस्ट्रेशन फीस रूपये 1,100/- तथा टोकन राशि रूपये 9,001/- जमा कर भू-खण्ड क्र.-199 दिनांक 11.03.2012 को बुक किया गया। उभय पक्षों के मध्य 1,000 वर्गफुट के भू-खण्ड का मूल्य रूपये 660/- प्रति वर्गफुट के अनुसार कुल राशि रूपये 6,60,000/- निश्चित हुई थी। अनावेदक को राशि रूपये 2,64,000/- भुगतान कर अनावेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित किया गया, जिसके अनुसार शेष राशि रूपये 3,96,000/- समान 24 किशतों में प्रति माह भुगतान करना था। अनावेदक को अपने प्रोजेक्ट वात्सल्य गौरव-2 को 24 माह में सभी आवश्यक अनुज्ञा एवं अनुमति प्राप्त कर विकास कार्य पूर्ण कर आधिपत्य दिया जाना था। आवेदिका ने 13 किशतों में राशि रूपये 5,80,000/- दिनांक 06.02.2015 तक जमा करा दिये थे, परन्तु इस समय तक स्थल पर कोई विकास कार्य नहीं हुआ था।

2. अनावेदक ने दिनांक 28.05.2014 को पत्र के माध्यम से सूचित किया कि कंपनी के द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश, कार्यालय रायपुर से अभिन्यास स्वीकृति करा लिया गया है तथा डायवर्सन एवं विकास अनुज्ञा प्राप्त कर विकास कार्य शुरू किया जा चुका है। इस पत्र में भू-खण्ड का क्रमांक भी 199 के स्थान पर 91 कर दिया गया तथा कंपनी को प्राप्त राशि रुपये 3,29,001/- तथा बकाया राशि रुपये 3,30,999/- बताई गई। किंतु स्थल पर जाकर देखने पर आवेदिका को ज्ञात हुआ की स्थल पर कोई काम शुरू नहीं हुआ है। आवेदिका ने दिनांक 27.01.2017 को वकील के माध्यम से नोटिस भेजा, जिसका जवाब अनावेदक से आज तक प्राप्त नहीं हुआ है। इसलिए अनावेदक के व्यवहार से क्षुब्ध होकर प्राधिकरण में वाद प्रस्तुत किया गया है।
3. आवेदिका द्वारा निम्नानुसार अनुतोष चाहा गया :-
 1. अनुबंध के अनुसार समय पर प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं करने के कारण जमा राशि रुपये 5,80,101/- पर 15% ब्याज के साथ राशि दिलाई जावे।
 2. मानसिक क्षति के लिए न्यायालय उचित अनुतोष दिलाये।
4. अनावेदक के द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक के साथ कम्पनी का अनुबंध दिनांक 22.06.2012 को हुआ था, जिसके अनुसार आवेदक को 1,000 वर्गफुट के भू-खण्ड के लिए राशि रुपये 660/- प्रति वर्गफुट के अनुसार कुल मूल्य रुपये 6,60,000/- में से शेष राशि रुपये 3,96,000/- 24 मासिक किश्तों में प्रदान करनी थी। अनावेदक द्वारा 24 महीनों में सभी आवश्यक विकास अनुज्ञा एवं अनुमतियाँ प्राप्त कर स्थल पर विकास कार्य पूर्ण कर आवेदिका को भू-खण्ड का आधिपत्य सौंपना अनुबंधित था। कम्पनी (अनावेदक) के द्वारा वर्ष 2013 में अभिन्यास अनुमोदित करा लिया गया था तथा डायवर्सन भी हो गया था, परन्तु भूमि स्वामी सिल्वर डेव्हलपर्स, रायपुर एवं अन्य के साथ भूमि संबंधित इकरारनामा पर हुए विवाद के कारण प्रश्नाधीन भूमि के मूल भू-स्वामी ने स्थल पर विकास कार्य करने पर रोक लगा दी। इसलिए विकास कार्य नहीं हुआ है। मूल भू-स्वामी के कानूनी मामलों का निपटारा किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में आवेदिका को राशि वापस नहीं की जा सकती।
5. प्रकरण में उभय पक्षों के तर्क सुने गये। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका के द्वारा एक भू-खण्ड 1,000 वर्गफुट, जिसकी कुल लागत रुपये 6,60,000/- थी। अनुबंध के समय तक आवेदिका के द्वारा रुपये 2,64,000/- जमा कराने के उपरांत दिनांक 22.06.2012 को अनुबंध निष्पादित किया गया था। शेष रुपये 3,96,000/- 24 समान किश्तों में जमा करनी थी। अनावेदक को प्रोजेक्ट को 24 माह में पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था। आवेदिका के द्वारा कुल राशि रुपये 58,000/- जमा करा दिये गये हैं, परन्तु स्थल पर कोई भी विकास कार्य नहीं हुआ है और आगे भी कार्य पूर्ण होने की संभावना नहीं है। इससे क्षुब्ध होकर आवेदिका ने निर्णय लिया उसे भू-खण्ड नहीं लेना है तथा जमा राशि रुपये 5,80,000/- उसे 15% ब्याज सहित लौटाई जावे।
6. अनावेदक के विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के दौरान बताया कि उनके द्वारा प्रस्तुत लिखित जवाब में समस्त तथ्यों का उल्लेख कर दिया गया है।

7. आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने के उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उद्भूत होते हैं :-
1. क्या मूल भू-स्वामी के साथ भूमि विवाद होने के कारण इससे होने वाली हानि के लिए अनावेदक जिम्मेदार है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं तो क्या आवेदिका समुचित प्रतिकर की हकदार है ? यदि हाँ, तो प्रतिकर की राशि क्या होगी ?
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदक को अपने रियल इस्टेट प्रोजेक्ट "वात्सल्य गौरव-2" का विकास दिनांक 22.06.2014 तक पूर्ण करना था। परन्तु, अनावेदक के प्रोजेक्ट के लिए ग्राम मुजगहन, रायपुर में 11.54 हेक्टेयर भूमि के मूल भू-स्वामी द्वारा अनावेदक को स्थल पर विकास की अनुमति प्रदान नहीं करने के कारण प्रोजेक्ट का विकास नियत दिनांक 22.06.2014 तक नहीं हुआ। उक्त समय तक आवेदिका द्वारा लगभग 88% राशि रुपये 5,80,000/- अनावेदक को दे दी गई थी, ऐसी स्थिति में प्रोजेक्ट के विलम्ब होने से होने वाली हानि के लिए भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 एवं 14 के अनुसार अनावेदक ही जिम्मेदार है।
9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** उभय पक्षों के मध्य अनुबंध दिनांक 22.06.2012 को निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार अनुबंध दिनांक से 24 माह अर्थात् 22.06.2014 तक प्रोजेक्ट का आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य पूर्ण कर विकसित भू-खण्ड का आधिपत्य आवेदिका को सौंपा जाना था। आज तक अनावेदक के द्वारा स्थल पर कोई भी विकास कार्य नहीं किया गया है। अनुबंध में वर्णित समयावधि के भीतर प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं हुआ था। निष्कर्षतः, यह प्रमाणित है कि विधिवत आधिपत्य सौंपे जाने में आज दिनांक तक लगभग-5 वर्ष का विलम्ब हुआ है। अतः आवेदिका, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 के तहत ब्याज प्राप्त करने की हकदार है।
10. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार अनावेदक के द्वारा आवेदिका को देय ब्याज राशि भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की मार्जिनल लागत में दो प्रतिशत जोड़कर देय होगी। वर्तमान में भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2019 से प्रभावशील दर के अनुसार देय ब्याज की दर $8.55\% + 2\% = 10.55\%$ होगी। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनुबंध दिनांक 22.06.2012 को प्रदान की गई राशि रुपये 2,64,000/- का दिनांक 22.06.2014 तक 2 वर्ष का ब्याज रुपये 55,704/- होगा। दिनांक 22.06.2014 से अनावेदक के पास जमा राशि रुपये 5,80,000/- का दिनांक 22.06.2019 तक का 5 वर्ष का ब्याज रुपये 3,05,950/- होगा। इस प्रकार अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार, आवेदिका को भुगतान की जाने वाली कुल ब्याज राशि $(55,704/- + 3,05,950/-) = 3,61,654/-$ (अक्षरी तीन लाख इकसठ हजार छः सौ चौब्वन रुपये मात्र) बनती है।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

आवेदिका के द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 5,80,000/- (अक्षरी पांच लाख अस्सी हजार रूपये मात्र) तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 3,61,654/- (अक्षरी तीन लाख इकसठ हजार छैः सौ चौब्वन रूपये मात्र) अर्थात कुल राशि रूपये 9,41,654/- (अक्षरी नौ लाख इकतालीस हजार छैः सौ चौब्वन रूपये मात्र) का भुगतान अनावेदक, आवेदिका को 2 माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
राजीव कुमार टम्टा
(सदस्य)