



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00259

— समक्ष —

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

श्रीमती सलिमा लिरानी, पति—सलीम गुलाम अली लिरानी,
निवासी—फ्लैट नं.—401, चतुर्थ तल,
ढेबर आर्कड, कुंदन पैलेस के पीछे,
बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

श्रीमती जगदीश कौर पेरी, पति—श्री चन्द्रशेखर पेरी,
निवासी—मकान नं.—एल.आई.जी.—168,
तिलक नगर, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदिका

आदेश

(दिनांक—20 / 11 / 2019)

आवेदिका श्रीमती सलिमा लिरानी, पति—सलीम गुलाम अली लिरानी, निवासी—फ्लैट नं.—401, चतुर्थ तल, ढेबर आर्कड, कुंदन पैलेस के पीछे बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने लेख किया है कि अनावेदिका अनुभवी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर है, जो विकसित भूखण्डों का विक्रय करती है। आवेदिका के अनुसार उसने मकान बनाने के प्रयोजन से अनावेदिका के उरला, अभनपुर, जिला—रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में खसरा नं.—456/2-3 का भाग तथा खसरा नं.—457/1, कुल क्षेत्रफल—10,000 वर्गफीट का भूखण्ड, कुल मूल्य रूपये 40 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 24.06.2015 को इकरारनामा निष्पादित किया। उसने चेक क्रमांक—019762, दिनांक 24.06.2015 द्वारा रूपये 20 लाख का भुगतान अनावेदिका को कर दिया था तथा शेष राशि भूखण्ड की रजिस्ट्री के समय तीन माह के भीतर अदा किया जाना तय हुआ था। परन्तु उक्त राशि के भुगतान पश्चात् उसे यह ज्ञात हुआ कि अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट का विक्रय अवैध तरीके से किया जा रहा है तथा प्रश्नाधीन भूखण्ड को आवासीय

प्रयोजन हेतु विक्रय करने का उसके पास कोई अधिकार नहीं है। इसके पश्चात् आवेदिका ने अनावेदिका से इस बाबत् चर्चा की तो अनावेदिका में अवैध प्लाटिंग की बात स्वीकार कर, सौदे में प्राप्त राशि वापस करने की मौखिक सहमति दी थी। अनावेदिका ने 15 दिवस के भीतर भुगतान की गई राशि आवेदिका को वापस करने का आश्वासन देते हुए दिनांक 08.02.2016 को चेक द्वारा रूपये 9 लाख उसे लौटाये हैं। परन्तु अनावेदिका द्वारा आवेदन दिनांक तक शेष राशि वापस नहीं की गई है। आवेदिका ने शेष राशि नहीं प्राप्त होने के कारण दिनांक 03.03.2016 को विधिक नोटिस भी भेजा था, जिसका जवाब अनावेदिका ने दिनांक 21.03.2016 को दिया है। जिसके पश्चात् आवेदिका ने शेष राशि की वापसी हेतु जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम में प्रकरण क्रमांक-285/16 के माध्यम से दिनांक 26.03.2016 को शिकायत भी प्रस्तुत किया था, जिसे वर्तमान में उसने वापस ले लिया है। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदिका द्वारा ना तो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्डों का व्यपवर्तन कराया गया है, ना ही कार्य हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त की गई है। इस प्रकार अनावेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्डों के अन्य क्रेताओं को भी अवैध तरीके से विक्रय किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदिका को भुगतान की गई शेष राशि 11 लाख ब्याज सहित एवं कास्ट दिलाये जाने हेतु अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदाय करने का अनुरोध भी अपने आवेदन में किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण में प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका द्वारा दिनांक 08.08.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका की शिकायत को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदिका ने तथ्यों को छुपाते हुए वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदिका ने उससे प्रश्नाधीन वर्णित खसरों में कुल क्षेत्रफल 10,000 वर्गफीट क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित किया था, परन्तु विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि नहीं होने के कारण आवेदिका ने उसके विरुद्ध जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, रायपुर में वाद प्रस्तुत किया। आवेदिका को जब यह लगा कि उपभोक्ता के रूप में उसका परिवाद असफल हो जायेगा, तो उसने परिवाद वापस लेकर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया है। अनावेदिका के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत की विषय वस्तु, सिविल न्यायालय से संबंधित है तथा प्राधिकरण में प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदिका ने यह भी बताया है कि उसने अपने अधिवक्ता को प्रश्नाधीन

प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त अनुमतियाँ प्राप्त करने हेतु नियुक्त किया था, परन्तु पूर्व अधिवक्ता ने अनावेदिका को धोखे में रखा और कोई अनुमति प्राप्त नहीं की, परिणामस्वरूप उसे व्यापारिक नुकसान हुआ है। अनावेदिका ने बताया कि उसने आवेदिका को प्रश्नाधीन सौदे से संबंधित कोई राशि नहीं लौटायी है तथा उसके पूर्व अधिवक्ता ने ही उसे धोखे में रखकर रुपये 9 लाख के चेक में हस्ताक्षर प्राप्त कर आवेदिका को दिये हैं। अनावेदिका के अनुसार आवेदिका को प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में पूर्ण जानकारी थी। अतः उसने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट/भूखण्ड की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन भूखण्ड की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी 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, अनावेदिका 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 द्वारा प्रस्तुत आवेदन, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में प्रचलनशील है ?
 - (2) क्या आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड को रुपये 40 लाख में क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 24.06.2015 को निष्पादित हुआ था तथा आवेदिका द्वारा चेक के माध्यम से रुपये 20 लाख का भुगतान दिनांक 24.06.2015 को किया जा चुका है। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को 3 माह के भीतर प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर, आधिपत्य आवेदिका को प्राप्त करना था। आवेदिका के अनुसार अनावेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के विकास एवं आवासीय प्रयोजन हेतु विक्रय किये जाने संबंधी कोई अनुमति प्राप्त नहीं की है और उसे धोखे में रखकर प्रश्नाधीन भूखण्ड को विक्रय किया है। अनावेदिका ने भी प्रश्नाधीन भूखण्ड के विकास संबंधी अनुमति नहीं होने की बात स्वीकार की है, परन्तु उसके अनुसार आवेदिका ने यह जानते हुए प्रश्नाधीन भूखण्ड को क्रय करने का सौदा किया है।

इस परिस्थिति में यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या आवेदिका को प्रश्नाधीन भूखण्ड के अवैध प्लाटिंग एवं विक्रय किये जाने संबंधी जानकारी थी ? अनावेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य लाया है कि आवेदिका ने जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, रायपुर में प्रस्तुत वाद में यह लेख किया है कि उभय पक्षों के मध्य व्यापारिक लेन-देन रहा है एवं मित्रता तथा विश्वास के आधार पर उसने अनावेदिका से प्रश्नाधीन भूखण्ड व्यक्तिगत आवश्यकता के अनुरूप पाते हुए क्रय किया था। परन्तु अनावेदिका ने रजिस्ट्री बैनामा हेतु आवश्यक एवं वांछित दस्तावेज प्रदाय नहीं करते हुये, रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण नहीं की है। इस तथ्य से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदिका द्वारा "आवश्यक दस्तावेज" आवेदिका को उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण आवेदिका के पक्ष में तीन माह के भीतर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ।

यह बात भी ध्यान देने योग्य है कि अनावेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनेकों भूखण्डों को विक्रय कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है, तो फिर प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित क्यों नहीं हुआ ? इस संबंध में आवेदिका द्वारा दिनांक 03.03.2016 को प्रेषित नोटिस महत्वपूर्ण है। विधिक नोटिस की कंडिका-12 में भी आवेदिका ने प्रोजेक्ट के वैध होने की जानकारी प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है, जिसे अनावेदिका ने अपने जवाब में अस्वीकार किया है। यह बात भी स्वीकृत है अनावेदिका द्वारा हस्ताक्षरित चेक के माध्यम से दिनांक 08.02.2016 को आवेदिका को रूपये 9 लाख वापस प्राप्त हुये है। अनावेदिका अपने कथन – "आवेदिका को प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में पूर्व से जानकारी थी" को प्रमाणित करने में असफल रही हैं। यदि ऐसा था, तो आवेदिका ने रूपये 9 लाख उन्हें क्यों लौटाये ? यदि अनावेदिका से किसी ने चेक में धोखे से हस्ताक्षर ले लिया था, तो उन्होंने आवेदिका से राशि वापस प्राप्त करने हेतु क्या कार्यवाही की ? अनावेदिका द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इससे यह प्रतीत होता है कि उभय पक्षों ने आपसी सहमति से सौदा निरस्त किया था और अनावेदिका ने रूपये 9 लाख वापस करते हुये शेष राशि लौटाने का आश्वासन भी दिया था। किंतु अनावेदिका द्वारा राशि वापस नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने वर्ष 2016 में जिला-उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम, रायपुर में शिकायत की तथा इसके उपरांत माननीय न्यायालय से शिकायत वापस लेकर प्राधिकरण में शिकायत की है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट विक्रय किये गये भूखण्डों के रजिस्ट्री बैनामा संबंधी सूची भी प्रस्तुत की है, जिससे यह प्रमाणित होता है कि अनावेदिका ने 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल एवं 8 से अधिक इकाईयों का विक्रय किया है। अतः अनावेदिका भू-संपदा (विनियमन एवं विकास)

अधिनियम, 2016 की धारा 2(zk) अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में आती है। अधिनियम की धारा-11 (3) अनुसार आबंटितियों को प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त अनुमतियों को उपलब्ध कराना प्रमोटर का उत्तरदायित्व है। इसके अतिरिक्त भी अनावेदिका को तत्समय प्रवृत्त विधियों अनुसार भूखण्ड का आवासीय प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन कर सक्षम प्राधिकारी से ले-आऊट स्वीकृति प्राप्त करने उपरांत कॉलोनी विकास की अनुमति प्राप्त करनी थी, जो उसे आवेदन दिनांक तक अप्राप्त है। अनावेदिका ने इस बात को स्वीकार किया है कि उसने प्रोजेक्ट के विकास के संबंध में कोई अनुमति प्राप्त नहीं की है। उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं – सड़क, नाली, पानी, विद्युत आदि की व्यवस्था भी नहीं की है, जिसकी पुष्टि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर आर्किटेक्ट की रिपोर्ट से होती है। कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का अनुमानित क्षेत्रफल 6 एकड़ है तथा प्रोजेक्ट स्थल पर मुरम की कुछ सड़कों के अलावा कोई विकास कार्य नहीं हुआ है। चूँकि अनावेदिका ने ना तो सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य किया है, ना ही आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में से वापस किये जाने हेतु शेष रकम रूपये 11 लाख लौटायी है, अतः अनावेदिका प्रमोटर द्वारा भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रचलनशील है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदिका द्वारा दिनांक 24.06.2015 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का इकरारनामा निष्पादित कर आवेदिका से रूपये 20 लाख प्राप्त किये थे। आवेदिका से सौदे की शेष राशि प्राप्त करने संबंधी कोई कार्यवाही भी अनावेदिका द्वारा नहीं की गई है। अपितु यह प्रमाणित तथ्य है कि दिनांक 08.02.2016 को उसने रूपये 9 लाख आवेदिका को वापस किये हैं तथा रूपये 11 लाख वापस किये जाने हेतु शेष है। इससे स्पष्ट होता है कि उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से सौदा निरस्त होने के कारण अनावेदिका द्वारा रूपये 9 लाख वापस किये गये हैं। अनावेदिका ने यह भी स्वीकार किया है कि उसने आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु कोई अनुमति प्राप्त नहीं की है। अनावेदिका ने ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण किया है, ना ही प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। अतः आवेदिका शेष रकम रूपये 11 लाख सह दिनांक 24.06.2015 से आज दिनांक तक लगभग चार वर्ष पांच माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज की राशि भी प्राप्त कर पाने की अधिकारिणी है।

8. 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 4 वर्ष 5 माह माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.11.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.20\% + 2\% = 10.20\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 11 लाख पर उपरोक्त दर से 4 वर्ष 5 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 5,12,380/- (अक्षरी राशि-पांच लाख बारह हजार तीन सौ अस्सी मात्र) की हकदार हैं।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदिका, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई शेष राशि, रूपये 11 लाख उसे दो माह के भीतर वापस करे।
 2. अनावेदिका ब्याज राशि, रूपये 5,12,380/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष