



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00273

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती शाईदा खान, पति—जमील अख्तर खान,
द्वारा—जमील अख्तर खान,
पता—एस.एस.क्यू 18,
ए.सी.सी. कॉलोनी, जामुल,
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—ब्लॉक बी-1, पुजारी चैम्बर,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक—20/06/2019)

आवेदिका श्रीमती शाईदा खान, पति—जमील अख्तर खान, पता—एस.एस.क्यू 18, ए.सी.सी. कॉलोनी, जामुल, 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 अनावेदक द्वारा ग्राम—मुजगहन, रायपुर में “वात्सल्य गौरव-2” नाम से आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया था। जिसमें अनावेदक ने निश्चित समय—सीमा में विकसित आवासीय प्लॉट देने का वादा किया था। उक्त प्रोजेक्ट के प्रचार—प्रसार से प्रभावित होकर आवेदिका द्वारा भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 1500 वर्गफीट के प्लॉट हेतु रुपये 660/- प्रति वर्गफुट की दर से, कुल रुपये 9,90,000/- में सौदा किया गया था। इस हेतु अनावेदक द्वारा आवेदिका से दिनांक 06.06.2012 को रुपये 10,000/- टोकन राशि प्राप्त कर प्लॉट क्रमांक—223 की बुकिंग की गई थी। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा बुकिंग तिथि से दिनांक 10.04.2013 के मध्य 07 किशतों में कुल राशि रुपये 8,60,000/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया गया था। किंतु मौके पर कोई विकास कार्य न होने के कारण उसके द्वारा आगे राशि का भुगतान न

करते हुए, अनावेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट की तुरंत रजिस्ट्री कराते हुए शेष राशि रूपये प्राप्त करने हेतु कई बार संपर्क किया गया, किन्तु उनके द्वारा कोई संतोषप्रद जावब नहीं दिया गया। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा दिनांक 08.09.2016 को पत्र प्रेषित कर अनावेदक से जमा पैसा वापस करने की मांग की गई, पर अनावेदक द्वारा इसका भी कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदिका ने उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि रूपये 8,60,000/- ब्याज सहित वापस दिलाने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर 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 उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू होने के पूर्व ही आवेदिका के साथ उक्त संव्यवहार किया गया था। अनावेदक ने जवाब में स्वीकार किया है कि उनकी कंपनी द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदिका से राशि प्राप्त कर उन्हें समुचित रसीदें जारी की गई थी। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी व उसके मध्य अनुबंध निष्पादित हुआ था। उक्त अनुबंध में मूल भू-स्वामी द्वारा अनावेदक को प्रदत्त अधिकारिता के तहत ही, उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भू-खण्डों की बुकिंग कर संभावित क्रेताओं से राशि प्राप्त की गई थी। कालांतर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के साथ अनावेदक का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थ न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक के अनुसार उक्त वाद के कारण वह आवेदिका को राशि लौटाने हेतु सक्षम नहीं है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक 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 प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी के साथ भूमि विवाद होने के कारण इससे होने वाली हानि/विलंब के लिए अनावेदक जिम्मेदार है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदिका, अनावेदक से समुचित ब्याज/प्रतिकर की हकदार है ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
 5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संपूर्ण विकास कार्यों को अनुबंध दिनांक 11.06.2012 से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक

11.06.2014 तक पूर्ण करना था। प्रकरण में अपने जवाब व तर्क में अनावेदक ने स्वयं स्वीकार किया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के साथ भूमि संबंधी विवाद के कारण स्थल पर विकास कार्य नहीं किया जा सका है। अनावेदक और "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थ न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। इस प्रकार प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा विकास कार्य नहीं किए गए हैं। अनावेदक एवं मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदिका को नहीं भुगतना चाहिए। जब अनावेदक एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक को किसी भी आबंटिती से भू-खण्ड हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं करनी थी और जो राशि उनके द्वारा आबंटितियों से पूर्व में ही प्राप्त की जा चुकी थी, वह संबंधितों की मांग पर अविलंब लौटा दी जानी थी। यह कदापि न्यायसंगत नहीं है कि अनावेदक एवं मूल भू-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक द्वारा दिनांक 11.06.2014 तक संपूर्ण विकास कार्य करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट आवेदिका को सौंपा जाना था। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदिका द्वारा लगभग 5 वर्ष का धैर्य रखा गया है। विकास कार्य न किए जाने की दशा में इतनी लंबी अवधि तक किसी भी आबंटिती की राशि किसी प्रमोटर द्वारा अनावश्यक रूप से रखा जाना न्यायोचित नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18 (2) में यह स्पष्ट वर्णित है कि "प्रमोटर दोषपूर्ण हक के कारण किसी हानि की दशा में, आबंटितियों की प्रतिपूर्ति करेगा।" निष्कर्षतः यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुए विलंब से, आबंटिती/आवेदिका को होने वाली हानि के लिए अनावेदक ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक एवं मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। जबकि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के अनुसार अनावेदक को दिनांक 11.06.2012 से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 11.06.2014 तक, उक्त प्रोजेक्ट में विकास कार्यों को पूर्ण करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। किंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किए गए हैं और न ही आवेदिका को प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य सौंपा गया है। अनावेदक द्वारा, आवेदिका को प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य प्रदान करने में अब तक लगभग 5 वर्ष का विलंब किया जाना प्रमाणित होता है। अतः आवेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में वर्णित प्रावधानों के तहत विलंबित अवधि के ब्याज सहित उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस प्राप्त करने की हकदार 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 5 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.65\% + 2\% = 10.65\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 8,60,000/- मात्र (अक्षरी राशि-आठ लाख साठ हजार मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 4,57,950/- (अक्षरी राशि-चार लाख सनतावन हजार नौ सौ पचास मात्र) की हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. आवेदिका के द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 8,60,000/- मात्र (अक्षरी राशि-आठ लाख साठ हजार मात्र) तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 4,57,950/- (अक्षरी राशि-चार लाख सनतावन हजार नौ सौ पचास मात्र) अर्थात् कुल राशि रूपये 13,17,950/- (अक्षरी राशि-तेरस लाख सत्रह हजार नौ सौ पचास मात्र) का भुगतान अनावेदक, आवेदिका को 2 माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष