



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00545

— समक्ष —

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

श्रीमती किरण भजगावली, पति—श्री राजेश भजगावली,
निवासी— गेहूँ बाड़ी, शिखर कॉलोनी, दर्रीपारा,
अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्रीमती रामकुमारी कौशिक, पति—श्री संतोष कौशिक
पता— वार्ड नं.—7, चकरभाठा केम्प, नगर पंचायत,
तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

(2) धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,

द्वारा—श्रीमती लवजीत शर्मा, एण्ड श्रीमती कल्पना सोनी,
पता—धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि, सीएलसी,
प्लाजा मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदिकागण

(प्रोजेक्ट—वासु अपार्टमेंट, ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000384

आदेश

(दिनांक— 28 / 09 / 2019)

आवेदिका श्रीमती किरण भजगावली, पति—श्री राजेश भजगावली,
निवासी—गेहूँ बाड़ी, शिखर कॉलोनी, दर्रीपारा, अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.)
द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31
के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदिकागण के विरुद्ध शिकायत
प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा,
जिला—बिलासपुर स्थित अनावेदिका क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “वासु अपार्टमेंट” में
भूखण्ड क्रमांक—3 सह—मकान कुल क्षेत्रफल 915.2 वर्गफीट, बिल्डअप एरिया
1582.59 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 31 लाख में बुक किया। आवेदिका द्वारा
दिनांक 16.07.2015 से दिनांक 26.10.2015 तक अनावेदिका क्रमांक—2 को रुपये
18,02,480 /— का भुगतान किया गया। इसके उपरांत अनावेदिका क्रमांक—1 द्वारा

प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 14.08.2015 को निष्पादित किया गया। अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा रजिस्ट्री के समय प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु अनुबंध करने का आश्वासन दिया गया था। परन्तु आवेदिका के लगातार प्रयास के बावजूद भी अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया और ना ही आवेदिका को अनुबंध निष्पादन के संबंध में किसी समस्या से अवगत कराया गया। आवेदिका द्वारा बार-बार अनुरोध करने पर अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा रुपये 18,02,480/- प्राप्त होने के 44 माह उपरांत भी ना तो मकान निर्माण का अनुबंध किया गया है, ना ही प्रश्नाधीन मकान का निर्माण किया गया है। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा भी नहीं ली गई है।

आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा पंजीयन के समय पूर्णता दिनांक 05.05.2019 उल्लेखित की गई है।

आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्रकरण क्रमांक-M-ALL-2019-00269 एवं M-ALL-2019-00279 में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का उल्लेख करते हुए आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि 18,02,480/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदिकागण से क्षतिपूर्ति स्वरूप रुपये 2,00,000/- एवं रुपये 25,000/- वाद व्यय भी दिलाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिकागण 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. अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 13.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन का खण्डन करते हुए उल्लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा राशि रुपये 7,23,200/- में प्रश्नाधीन भूखण्ड अनावेदिका क्रमांक-1 से क्रय किया है तथा इस हेतु रुपये 37,200/- स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान भी आवेदिका ने किया है। अनावेदिका क्रमांक-1 का कथन है कि उसने भवन निर्माण हेतु आवेदिका से कोई अनुबंध नहीं किया है। अतः प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 06.06.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए बताया गया है कि अनावेदिका क्रमांक-1 ने उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण एवं विक्रय करने हेतु नियुक्त किया था। परन्तु माह सितम्बर 2015 में उसे इस प्रोजेक्ट से हटा दिया गया। अनावेदिका क्रमांक-2 का कथन है कि उसने प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान की एजेंट के रूप में बुकिंग की थी तथा इसकी जानकारी आवेदिका को भी थी। अनावेदिका क्रमांक-2 ने आवेदिका से भवन निर्माण हेतु कोई अनुबंध नहीं किया है। आवेदिका द्वारा अनावेदिका क्रमांक-2 को रुपये 16,42,480/- का ही भुगतान किया गया था। आवेदिका ने रुपये 1,60,000/- का भुगतान श्रीमती कल्पना सोनी को उनके व्यक्तिगत खाते में किया है तथा यह राशि सौदे की राशि का भाग नहीं है। अनावेदिका क्रमांक-2 का कथन है कि आवेदिका से प्राप्त राशि 16,42,480/-, भूमि रजिस्ट्री, कमीशन, वासु अपार्टमेंट के निर्माण एवं अनावेदिका क्रमांक-1 को भुगतान करने में व्यय की गई है। अतः आवेदिका का आवेदन अनावेदिका क्रमांक-1 के विरुद्ध स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदिकागण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं—
 1. क्या आवेदिका द्वारा अनावेदिका क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन प्लॉट-सह-भवन हेतु भुगतान की गई राशि रुपये 18,02,480/- अनावेदिका क्रमांक-1 को प्राप्त हुई है?
 2. क्या अनावेदिकागण द्वारा प्रश्नाधीन भवन को समयावधि में पूर्ण करने में चूक की गई है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदिका समुचित ब्याज के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में प्रस्तुत किये गये अभिलेखों से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु अनावेदिका क्रं.-1 व 2 मध्य कुल रुपये 3,11,00,000/- (अक्षरी रुपये-तीन करोड़ ग्यारह लाख मात्र) में दिनांक 11.03.2015 को इकरारनामा एवं अधिकार पत्र निष्पादित किया गया था। उक्त अधिकार पत्र उपपंजीयक कार्यालय में पंजीकृत है, किन्तु इकरारनामा अपंजीकृत है। अनावेदिका क्रं.-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जून, 2015 से कार्य प्रारंभ किया

गया था। कालान्तर में उभय पक्षों के बीच आपसी विवाद के कारण निर्माण कार्यो में अवरोध उत्पन्न हुऐ। अनावेदिका क्रं.-1 द्वारा अनावेदिका क्रं.-2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मार्केटिंग करने को कहा गया। इसके बाद अनावेदिका क्रं.-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड-सह-मकान का विक्रय कर प्राप्त राशि अनावेदिका क्रं.-1 को दी जाती रही। दोनों पक्षों, के बीच निष्पादित अनुबंध पत्र एवं अधिकार पत्र को निरस्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की गई और बाद में अनावेदिका क्रं.-1 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण व विक्रय पर पूर्णतः रोक लगा दी। इसके पश्चात् अनावेदिका क्रं.-1 द्वारा स्वयं निर्माण कार्य प्रारंभ कराया गया। अनावेदिका क्रं.-2 के अनुसार उनके द्वारा नई व पुरानी बुकिंग हेतु अब तक कुल रकम रूपये 1,77,30,359/- (अक्षरी राशि-एक करोड़ सतहत्तर लाख तीस हजार तीन सौ उनसठ मात्र) का भुगतान अनावेदिका क्रं.-1 को किया जा चुका है। अनावेदिका क्रमांक-1 ने बिलासपुर पुलिस को प्रस्तुत किये गये अपने पत्र में भूखण्ड क्रमांक-03 हेतु धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा. लि. के द्वारा श्रीमती किरण भजगावली से प्राप्त की गई राशि रूपये 7,23,200/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी दिनांक 14.08.2015 को निष्पादित किया गया है। अनावेदिका क्रं.-1 का कथन है कि उनके द्वारा भवन निर्माण के संबंध में कोई अनुबंध नहीं किया गया है और न ही कोई राशि प्राप्त की गई है। परन्तु पुलिस को प्रस्तुत जवाब में अनावेदिका क्रमांक-1 ने प्लाट-सह-स्वतंत्र मकान हेतु राशि प्राप्त होने का उल्लेख किया है। स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य केवल भूखण्ड का नहीं भूखण्ड-सह-मकान का सौदा हुआ था।

अनावेदिका क्रमांक-2 ने आवेदिका से रूपये 18,02,480/- के स्थान पर रूपये 16,02,480/- प्राप्त होना स्वीकार करते हुए बताया है कि शेष राशि 1,60,000/- आवेदिका द्वारा कल्पना सोनी के व्यक्तिगत खाते में दी गई है। परन्तु अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा इस संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उक्त राशि निजी उपयोग हेतु प्राप्त हुई थी। अतः अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा संपूर्ण राशि रूपये 18,02,480/- प्राप्त की गई है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से स्पष्ट होता है कि अनावेदिका क्रमांक-1 ने पुलिस को प्रस्तुत जवाब में स्वतंत्र मकान हेतु प्लाट-2,3,4,5 में प्लिंथ लेवल तक कार्य पूर्ण होना बताया है। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा इस निर्माण में रूपये 28 लाख व्यय होना भी पुलिस को प्रेषित पत्र में उल्लेखित है। अनावेदिका क्रमांक-2 द्वारा भी प्राप्त राशि को अनावेदिका क्रमांक-1 को भुगतान करने एवं प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण हेतु उपयोग किया जाना बताया है।

अतः उपरोक्त विवेचना से यह प्रतीत होता है कि अनावेदिका क्रमांक-1 को ही प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान हेतु राशि 18,02,480/- वर्ष 2015 से प्राप्त है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** आवेदिका के कथन के अनुसार अनावेदिका क्रं-2 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड पंजीयन के समय निर्माण हेतु अनुबंध किए जाने का आश्वासन दिया गया था। पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदिका क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान निर्माण हेतु राशि 18,02,480/- वर्ष 2015 में ही प्राप्त हो गई है। वर्ष 2015 में राशि प्राप्ति उपरांत अनावेदिकागण को निर्माण हेतु अनुबंध करना चाहिए था, परन्तु उनके द्वारा भवन निर्माण हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है। रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन/ राशि प्राप्ति के चार वर्ष पश्चात् भी अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा भवन निर्माण हेतु अनुज्ञा प्राप्त नहीं की गई है, ना ही भवन का निर्माण किया गया है। आवेदिका ने प्लॉट-सह-भवन का सौदा किया था और प्लॉट के मूल्य के अलावा अतिरिक्त राशि का भी भुगतान अनावेदिकागण को किया था। अतः अनावेदिका क्रमांक-1 ने प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में लगभग चार वर्ष का विलंब किया है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा मकान निर्माण हेतु राशि 10,79,280/- वर्ष 2015 में ही प्राप्त कर ली गई थी। इसके उपरांत भी भवन निर्माण हेतु इकरारनामा नहीं किया गया एवं प्रश्नाधीन भवन निर्माण हेतु भवन अनुज्ञा भी नहीं ली गई है। ना ही भवन निर्माण का कार्य किया गया है। अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में लगभग चार वर्ष का विलंब किया गया है। प्रकरण में संलग्न पुलिस को प्रस्तुत शिकायत में अनावेदिकागणों ने प्लॉट-सह-स्वतंत्र मकान का उल्लेख किया गया है। स्पष्ट है कि अनावेदिका क्रमांक-1 व 2 द्वारा बुकिंग के समय प्लॉट-सह-मकान की ही बुकिंग की गई थी। आवेदिका द्वारा रुपये 18,02,480/- का भुगतान किया गया है, जिसमें से रुपये 7,23,200/- भूखण्ड के सौदे पेटे दिया गया है तथा शेष राशि 10,79,280/- का भुगतान भवन निर्माण हेतु किया गया है। अतः आवेदिका भूखण्ड हेतु भुगतान की गई राशि 7,23,200/- एवं मकान निर्माण हेतु भुगतान की गई राशि 10,79,280/- सह संगणित ब्याज राशि की वापसी का हकदार 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 चार वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.35\% + 2\% = 10.35\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 18,02,480/- मात्र पर उपरोक्त दर से चार वर्ष के लिए ब्याज राशि रूपये 7,46,227/- (अक्षरी राशि—सात लाख छियालीस हजार दो सौ सत्ताईस मात्र) की हकदार हैं।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिकागण के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदिका क्रं.-1, आवेदिका को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा भुगतान की गई राशि सह संगणित ब्याज की राशि सहित, कुल रूपये $(18,02,480+7,46,227) = 25,48,707/-$ का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदिका भी उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत, प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन अनावेदिका क्रमांक-1 के पक्ष में निष्पादित करे। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदिका क्रमांक-1 द्वारा वहन किया जावेगा।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष