छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00683**

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

श्रीमती सरस्वती वर्मा, पति–श्री चैतन्य कुमार वर्मा,
निवासी–मकान क्रमांक–10, श्री बालाजी नर्सिंग स्कूल के पास,
दुबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदिका

<u>विरूद्ध</u>

(1) वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी– 101, गणेश विध्नहर्ता ऐक्सिस बैंक के सामने,
साउथ आमबाजारी रोड नागपुर (महाराष्ट्र)
(2) वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रफुल्ल पुरूषोत्तम राव गड़गे,
निवासी–ब्लॉक बी–1, पुजारी चैम्बर,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''वात्सल्य गौरव–2'', मुजगहन, सेजबहार रायपुर)
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–20/05/2020)</u>

आवेदिका श्रीमती सरस्वती वर्मा, पति–श्री चैतन्य कुमार वर्मा, निवासी–मकान क्रमांक–10, श्री बालाजी नर्सिंग स्कूल के पास, दुबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''वात्सल्य गौरव–2'' सेजबहार, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक–437 को कुल विक्रय मूल्य रूपये 7,92,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 20.11.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने 24 किश्तों में कुल रूपये 8,19,468/– का भुगतान दिनाँक 29.01.2015 तक अनावेदकगण को किया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा प्लॉट क्रमांक–437 को परिवर्तित कर आवेदिका को प्लॉट क्रमांक–373 आबंटित कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक भूखण्ड का पंजीयन नहीं किया गया है और ना ही स्वीकृत अभिन्यास के भूखण्डों का विकास कार्य किया है। अतः आवेदिका ने उक्त भूखण्ड को विकसित कर

बैनामा पंजीयन करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा बैनामा पंजीयन नहीं किये जाने की स्थिति में भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक–2 ने जवाब में स्वीकार किया है कि उनकी कंपनी द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदिका से राशि रूपये 8,19,468/– प्राप्त कर उन्हें समुचित रसीदें जारी की गई थीं। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार आवेदिका की सहमति से स्वीकृत ले–आउट अनुसार उसके प्लॉट में परिवर्तन हुआ है। अनावेदक क्रमांक–2 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 क्रमांक–2 को प्रदत्त अधिकारिता के तहत् 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 मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावदेकगण के अनुसार आवेदिका को इस संबंध में पूर्व से जानकारी है, इसलिये आवेदिका भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 उक्त विवाद के निराकरण उपरांत सभी संभावित आबंटितियों के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन करने हेतु भी तैयार है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण 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 अनावेदकगण जिम्मेदार हैं ?
   2. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदिका, अनावेदकगण से समुचित ब्याज/प्रतिकर की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1 :–** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संपूर्ण विकास कार्यों को पूर्ण करना था। प्रकरण में अपने जवाब व तर्क में अनावेदक क्रमांक–2 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 क्रमांक–2 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 क्रमांक–2 द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ''मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स'' को भी पक्षकार बनाने आवेदन प्रस्तुत किया गया। चूँकि आवेदिका ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–2 को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदक क्रमांक–2 से किया है तथा अनावेदक क्रमांक–2 व सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका–12 में स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अन्य पक्षों से किये गये संव्यवहार, सिल्वर डेव्हलपर्स हेतु बंधनकारी नहीं है। इसलिये मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को पक्षकार बनाये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। 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 चाहिये। जब अनावेदक क्रमांक–2 एवं ''मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स'' के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक क्रमांक–2 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 क्रमांक–2 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 क्रमांक–2 द्वारा 24 माह के भीतर अर्थात 19.11.2014 तक संपूर्ण विकास कार्य करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदिका द्वारा लगभग 5 वर्ष 5 माह 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 क्रमांक–2 ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–2 एवं मूल भू–स्वामी ''मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स'' के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। चूँकि आवेदिका द्वारा लगातार वर्ष 2013 से भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदिका को राशि वापस की गई है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा, आवेदिका को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 5 वर्ष 5 माह का विलंब किया जाना प्रमाणित होता है। अतः आवेदिका भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में वर्णित प्रावधानों के तहत् 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 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.05.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.55% + 2% = 9.55% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 8,19,468/– मात्र (अक्षरी राशि–आठ लाख उन्नीस हजार चार सौ अड़सठ मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 4,23,904/– की हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

   1. आवेदक के द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को भुगतान की गई राशि रूपये 8,19,468/– मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 4,23,904/– अर्थात् कुल राशि रूपये 12,43,372/– (अक्षरी राशि–बारह लाख तिरालीस हजार तीन सौ बहत्तर मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक–2, आवेदिका को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष