



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00904

— समक्ष —

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

श्रीमती लक्ष्मी द्विवेदी, पति—श्री अशोक द्विवेदी,
निवासी—पुराना वन विभाग कॉलोनी,
जिला—बीजापुर(छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा—शाखा प्रबंधक,
निवासी—ब्लॉक बी-1, पुजारी चेम्बर,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
द्वारा डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी— 201, गणेश चेम्बर, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, यशवंत हास्पिटल के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र)

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक—10/09/2020)

आवेदिका श्रीमती लक्ष्मी द्विवेदी, पति—श्री अशोक द्विवेदी, निवासी—पुराना वन विभाग कॉलोनी, जिला—बीजापुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने सेजबहार हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी के समीप स्थित अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” में 1200 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक-397 को रूपये 660 प्रति वर्गफीट की दर से, कुल रूपये 8,30,000/- में क्रय करने हेतु बुकिंग कर अनावेदकगण के साथ इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका ने उक्त सौदे हेतु किशतों में राशि का भुगतान करते हुये दिनांक 30.09.2013 से कुल रूपये 5,45,000/- का भुगतान भी अनावेदकगण को किया है। आवेदिका के

अनुसार अनावेदकगण ने बिना उसकी सहमति के विक्रयशुदा प्लॉट क्रमांक, भूखण्ड के क्षेत्रफल व मूल्य में परिवर्तन करते हुये भूखण्ड क्रमांक-397 से क्रमांक-395, 1200 वर्गफीट से 1250 वर्गफीट तथा मूल्य रुपये 660/- से रुपये 664/- प्रति वर्गफीट कर दिया। आवेदिका द्वारा इकरारनामा की छायाप्रति की मांग किये जाने पर बुकिंग के एक वर्ष उपरांत भी अनावेदकगण ने इकरारनामा की छायाप्रति उपलब्ध नहीं कराई। इसके पश्चात् रजिस्ट्री कार्यालय से जानकारी प्राप्त करने पर यह ज्ञात हुआ कि विवादित प्रोजेक्ट की भूमि किसी अन्य प्रमोटर के नाम पर है। अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु पृथक से राशि प्राप्त कर निर्माण करने का भी आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया गया है और ना ही रजिस्ट्री की कार्यवाही की गई है। अनावेदकगण ने आज दिनांक तक आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि भी वापस नहीं की है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का लेख करते हुये क्षतिपूर्ति स्वरूप रुपये 2,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह स्वीकार किया गया कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदिका से राशि रुपये 5,45,000/- प्राप्त कर उन्हें समुचित रसीदें जारी की गई थीं। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका की सहमति से स्वीकृत ले-आउट अनुसार उसके प्लॉट में परिवर्तन हुआ है। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि-स्वामी व उसके मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार मूल भूमि-स्वामी द्वारा अनावेदकगण 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 भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के साथ अनावेदकगण का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदकगण 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। अनावेदकगण ने मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर को पक्षकार

बनाये जाने का अनुरोध करते हुये माननीय मध्यस्थ न्यायालय में विचाराधीन विवाद के निराकरण उपरांत सभी संभावित आबंटितियों के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन करने का लेख किया 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 इकरारनामा निष्पादन दिनांक 22.07.2013 से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 21.07.2015 तक पूर्ण करना था। प्रकरण में अपने जवाब व तर्क में अनावेदकगण ने स्वयं स्वीकार किया है 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। अनावेदकगण 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 अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" को भी पक्षकार बनाने आवेदन प्रस्तुत किया गया। चूँकि आवेदिका ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदकगण को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदकगण से किया है तथा अनावेदकगण व सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका-12 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदकगण 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। अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदिका व अन्य आबंटितियों को नहीं भुगतना चाहिये। जब अनावेदकगण एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदकगण 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 अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदकगण के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक द्वारा 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 21.07.2015 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 का धैर्य रखा गया है। विकास कार्य न किये 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 हुये विलंब से, आबंटिती/आवेदिका को होने वाली हानि के लिए अनावेदकगण ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। आवेदिका द्वारा लगातार वर्ष 2014-15 से भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदिका को राशि वापस की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को भुगतान की गई राशि वापस 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 10.08.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 5,45,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 2,53,425/- की हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदिका के द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रूपये 5,45,000/— मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,53,425/— अर्थात् कुल राशि रूपये 7,98,425/— (अक्षरी राशि—सात लाख अनठानबे हजार चार सौ पच्चीस मात्र) का भुगतान अनावेदकगण, आवेदिका को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष