



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00939

— समक्ष —

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

श्री हिरेन्द्र साहू, पिता—श्री शिवराम साहू,
निवासी—रहमनिया नगर, वार्ड—11,
नया मस्जिद के पास, तहसील—कटघोरा,
जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

रॉयल डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री अरुण श्रीवास्तव,
ऑफिस—301, द्वितीय तल, लैण्डमार्क कॉम्प्लेक्स,
करबला रोड, सूर्या होटल के पीछे,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“साई संस्कार”, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—25 / 06 / 2020)

आवेदक श्री हिरेन्द्र साहू, पिता—श्री शिवराम साहू, निवासी—रहमनिया नगर, वार्ड—11, नया मस्जिद के पास, तहसील—कटघोरा, जिला—कोरबा (छ.ग.) के द्वारा 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “साई संस्कार” जिला—बिलासपुर में भूखण्ड क्रमांक—15; क्षेत्रफल 1680 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 13.08.2014 तक अनावेदक को रुपये 3,01,000/- का भुगतान कर किशतों में कुल रुपये 3,81,000/- का भुगतान किया है। परन्तु बुकिंग के लगभग 75 माह पश्चात् भी, अनावेदक द्वारा ना तो विवादित भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित किया गया है, ना ही आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की जा रही है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक से अनेकों बार आग्रह किया है तथा वर्ष 2019 में पुलिस थाना चकरभाठा, जिला—बिलासपुर में भी शिकायत की है। आवेदक का कथन है कि विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में भी पंजीकृत नहीं

है। अतः आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने एवं क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने व अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि आवेदक ने उसके प्रोजेक्ट "साई संस्कार" में भूखण्ड क्रमांक-15 क्षेत्रफल 1680 वर्गफीट को क्रय करने टोकन दिया है। परन्तु आवेदक द्वारा शर्तों का पालन नहीं किये जाने के कारण इकरारनामा नहीं निष्पादित हुआ है। आवेदक द्वारा किशतों में केवल रूपये 3,81,000/- का ही भुगतान किया गया है, जबकि अनावेदक सौदे की पूरी रकम प्राप्त होते ही पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित करने हेतु तैयार है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं ही राशि के भुगतान व बैनामा निष्पादन में विलंब किया गया है। आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध झूठे तथ्यों के आधार पर पुलिस थाना, चकरभाठा, बिलासपुर में शिकायत भी दर्ज की है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि वह आवेदक की समस्या का निराकरण करने हेतु तैयार है और इसके लिए आवेदक, अनावेदक के कर्मचारी श्री अंकुर सिंह परिहार से संपर्क कर सकती है। अनावेदक आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने को तैयार है, परन्तु आवेदक द्वारा स्वयं विलंब किये जाने के कारण वह किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अनावेदक ने आपसी सहमति के आधार पर समस्या का निराकरण करने का कथन करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 होता है :-
 - क्या आवेदक विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "साई संस्कार" में भूखण्ड क्रमांक-15, क्षेत्रफल 1680 वर्गफीट को रूपये 395 प्रति वर्गफीट की दर से कुल मूल्य रूपये 6,63,600/- क्रय करने हेतु सितम्बर, 2013 में सौदा किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा किशतों में दिनांक 04.01.2015 तक रूपये

3,81,000/- का भुगतान किया गया है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं किया है और ना ही विवादित भूखण्ड का पंजीकृत बैनामा निष्पादित किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक के कथन का गलत बताते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा शर्तों का पालन नहीं करते हुये आज दिनांक तक सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण बैनामा निष्पादन नहीं हुआ है। अनावेदक ने अपने कर्मचारी का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने का भी लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है। अनावेदक ने इस संबंध में भी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये है कि आवेदक द्वारा सौदे की लगभग 57 प्रतिशत राशि का भुगतान जनवरी, 2015 में किये जाने के बावजूद भी किसी इकरारनामा का निष्पादन क्यों नहीं किया गया ? अनावेदक ने इस संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि यदि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया तो क्या अनावेदक द्वारा कोई मांग पत्र प्रेषित किया गया ? अथवा अनावेदक ने आवेदक द्वारा राशि भुगतान के लगभग 5 वर्ष व्यतीत हो जाने उपरांत भी भुगतान की गई राशि वापस क्यों नहीं की है ? जबकि उभय पक्षों की स्वीकारोक्ति अनुसार आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध पुलिस थाना, चकरभाटा, जिला-बिलासपुर में भी शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक द्वारा भी अपने कथन कि “अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण उसने सौदा निरस्त किया है,” के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हुआ है अथवा नहीं ? चूंकि ना तो आवेदक द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान किया गया है एवं ना ही अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है अथवा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि भी वापस नहीं की गई है, अतः विवादित भूखण्ड के सौदे में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. 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 दिनांक 10.06.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 6,63,600/- (अक्षरी राशि-छह लाख तिरसठ हजार छह सौ मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,34,289/- का हकदार है। आवेदक द्वारा भी सौदे

की कुल राशि रूपये 6,63,600/- में से रूपये 2,82,600/- का भुगतान समय पर नहीं किया गया है। भुगतान में विलंब हेतु अनावेदक राशि, रूपये 2,82,600/- पर 9.30% की दर से 5 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि 1,42,360/- का हकदार है। इस प्रकार आवेदक भुगतान की गई राशि सह ब्याज राशि (रूपये 3,34,289/- में से रूपये 1,42,360/- समायोजित करने पश्चात्) रूपये 1,91,929/- का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 6,63,600/- उसे दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 1,91,929/- भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष