



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00959

— समक्ष —

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

श्री राजेश कुमार यादव, पिता—स्व. श्री मोतीलाल यादव,
निवासी—क्वॉ. नं.—3—बी, स्ट्रीट—12,
सेक्टर—1, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
एण्ड देवीदास विष्णुपंत खाण्डेकर,
- (2) श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
- (3) श्री देवीदास विष्णुपंत खाण्डेकर,
डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी—पटवर्धन ग्राउंड,
नागपुर (महाराष्ट्र)

.....

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक— 02 / 06 / 2020)

आवेदक श्री राजेश कुमार यादव, पिता—स्व. श्री मोतीलाल यादव, निवासी—क्वॉ. नं.—3—बी, स्ट्रीट—12, सेक्टर—1, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ 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। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा ग्राम—मुजगहन, रायपुर में “वात्सल्य गौरव—2” नाम से आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया था, जिसमें अनावेदकगण ने निश्चित समय—सीमा में विकसित आवासीय प्लॉट देने का वादा किया था। उक्त प्रोजेक्ट के प्रचार—प्रसार से प्रभावित होकर आवेदक ने एजेन्ट श्री अशफाक खान के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रमांक—341 को कुल रूपये 6 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक

21.02.2012 को टोकन राशि रूपये 10,000/- भुगतान कर बुकिंग कराई थी। आवेदक ने बुकिंग दिनांक से दिनांक 12.11.2013 तक कुल रूपये 1,35,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया। अनावेदकगण द्वारा सौदे की शेष राशि का भुगतान करने दिनांक 28.05.2014 को मांगपत्र भी प्रेषित किया गया। आवेदक का कथन है कि एजेन्ट द्वारा उसे यह बताया गया था कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु समस्त अनुज्ञा व अनुमतियाँ अनावेदकगण का प्राप्त है। अनावेदकगण द्वारा अनुमतियों के संबंध में गलत जानकारी देने के संबंध में सूचना प्राप्त होने उपरांत आवेदक ने एजेन्ट से टोकन राशि रूपये 10,000/- छोड़कर शेष भुगतान की गई राशि रूपये 1,25,000/- वापस करने हेतु अनेकों बार आग्रह किया। परन्तु उक्त एजेन्ट द्वारा कम्पनी में कार्य छोड़ दिया गया और राशि भुगतान किये जाने के लगभग 8 वर्ष पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है। आवेदक ने पत्र दिनांक 03.10.2019 व 17.10.2019 के माध्यम से भी राशि वापस करने हेतु आग्रह किया। परन्तु, अनावेदकगण के रायपुर व नागपुर स्थित कार्यालय बंद होने के कारण पत्र वापस आ गये हैं। आवेदक ने अनावेदकगण को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया, जिसका जवाब प्राप्त नहीं हुआ। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने अनावेदकगण को निर्देशित करने वाद व्यय दिलाये जाने व अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने हेतु प्राधिकरण से 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. अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण ने जवाब में स्वीकार किया है कि उनकी कंपनी द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदक से राशि प्राप्त कर उन्हें समुचित रसीदें जारी की गई थी। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक 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 भू-स्वामी व उसके मध्य अनुबंध निष्पादित हुआ था। उक्त अनुबंध में मूल भू-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 भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के साथ अनावेदकगण का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थ न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक को इस संबंध में जानकारी है। अनावेदकगण उक्त विवाद के

निराकरण उपरांत सभी आबंटितियों के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन करने हेतु भी तैयार है। अतः आवेदक ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदक, अनावेदकगण से समुचित ब्याज/प्रतिकर का हकदार है ? यदि हाँ, तो ब्याज की 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-1 व 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-1 व 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-1 व 2 द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" को भी पक्षकार बनाने आवेदन प्रस्तुत किया गया। चूँकि आवेदक ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदक क्रमांक-1 व 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-1 व 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 क्रमांक-1 व 2 एवं मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदक को नहीं भुगताना चाहिये। जब अनावेदक क्रमांक-1 व 2 एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक क्रमांक-1 व 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-1 व 2 एवं मूल भू-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा आवेदक से कुल रूपये 1,35,000/- प्राप्त करने के उपरांत भी कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है। परन्तु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायतों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा अन्य क्रेताओं से निष्पादित इकरारनामा से 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय करने का उल्लेख किया है। इस प्रकार, अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को प्रश्नाधीन प्रकरण में भी बुकिंग दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् 20.02.2014 तक संपूर्ण विकास कार्य करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था अर्थात् प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किये जाने के बावजूद आवेदक द्वारा लगभग 6 वर्ष 2 माह 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/आवेदक को होने वाली हानि के लिए अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 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 आवेदक द्वारा लगातार वर्ष 2013 से भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदक क्रमांक 1 व 2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किए गए हैं और न ही आवेदक को राशि वापस की गई है। अनावेदकगण द्वारा, आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 6 वर्ष 2 माह का विलंब किया जाना प्रमाणित होता है। अतः आवेदक 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 का 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 6 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 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 आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 1,35,000/- मात्र (अक्षरी राशि—एक लाख पैंतीस हजार मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 7 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 79,504/- (अक्षरी राशि—उनयासी हजार पांच सौ चार मात्र) का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. आवेदक के द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को भुगतान की गई राशि रूपये 1,35,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 79,504/- (अक्षरी अर्थात् कुल राशि रूपये 2,14,504/- (अक्षरी राशि—दो लाख चौदह हजार पांच सौ चार मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 व 2, आवेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष