



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00964

— समक्ष —

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

श्री प्रकाश लक्ष्मे, पिता—श्री हरप्रसाद लक्ष्मे,
निवासी—बहतलाई रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—भागीदार श्री अभिनव पाठक,
निवासी—सीपत चौक, सरकण्डा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“बालाजी हाईट्स”, चांटीडीह, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—03/10/2020)

आवेदक श्री प्रकाश लक्ष्मे, पिता—श्री हरप्रसाद लक्ष्मे, निवासी—बहतलाई रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट में पांच दुकानों को कुल राशि रुपये 44,00,000/- में क्रय करने तथा तीन माह के भीतर आधिपत्य प्राप्त करने का सौदा करते हुये दिनांक 02.03.2015 एवं दिनांक 24.08.2015 को इकरारनामा निष्पादित कर वर्ष 2015 में अनावेदक को अग्रिम राशि रुपये 25,00,000/- का भुगतान किया। आवेदक ने उक्त राशि में से रुपये 10,00,000/- श्री संजय गुप्ता, निवासी—बिलासपुर से प्राप्त कर अनावेदक को प्रदान किये थे। किन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक विवादित दुकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य नहीं सौंपा है, ना ही भुगतान की गई राशि वापस की है। आवेदक के अनुसार विवादित खसरा नं.—211/28 है, जो कि श्रीमती प्रीति सराफ, पति—श्री रूपेश सराफ के नाम पर दर्ज है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने का 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि विवादित खसरा नं.-211/28, चांटीडीह, बहतराई रोड, बिलासपुर, क्षेत्रफल 12000 वर्गफीट भूमि पर छह दुकान और सोलह फ्लैट निर्माण करने के संबंध में दिनांक 10.10.2014 को चार पार्टनर्स श्रीमती प्रीति सराफ (हिस्सेदारी 20 प्रतिशत), श्री अभिनव पाठक (हिस्सेदारी 50 प्रतिशत) श्री रजनीश मलिक (हिस्सेदारी 20 प्रतिशत) तथा श्री संदीप दुबे (हिस्सेदारी 10 प्रतिशत) के मध्य पार्टनरशिप डीड एवं डेव्हलपमेंट अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनावेदक के अनुसार सौदे की राशि रूपये 1,63,00,000/- थी। अनावेदक ने बताया है कि उसने वर्ष 2015 में सोलह फ्लैट्स व 6 दुकानों का निर्माण कार्य श्री प्रकाश लक्ष्मी व श्री वैभव जायसवाल से बुकिंग राशि रूपये 45 लाख प्राप्त कर प्रारंभ किया। अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट स्वीकृत नहीं होने की जानकारी प्राप्त होने पर उसने भूमिस्वामी श्रीमती प्रीति सराफ से चर्चा कर विकास कार्य बंद कर दिया। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि श्रीमती प्रीति सराफ द्वारा उसे बुकिंग राशि वापस करने का आश्वासन दिया गया। किन्तु श्रीमती प्रीति सराफ द्वारा विगत पांच माह पूर्व उसके द्वारा किये गये निर्माण कार्य को तोड़कर छल पूर्वक, कूटरचना कर विवादित भूमि को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर विक्रय प्रतिफल रूपये 2,58,00,000/- अपने खाते में प्राप्त कर लिया। अनावेदक ने इसकी शिकायत सरकंडा थाना, जिला-बिलासपुर, तहसीलदार, तहसील-बिलासपुर के समक्ष भी की है। अनावेदक के अनुसार पार्टनरशिप व डेव्हलपमेंट डीड की मूल प्रति पार्टनर श्री संदीप दुबे से छल पूर्वक मुनाफा सहित पैसा देकर श्रीमती प्रीति सराफ ने प्राप्त कर लिया है। अतः अनावेदक ने प्रोजेक्ट में 50 प्रतिशत के पार्टनर होने का लेख करते हुये निर्माण कार्य में व्यय राशि रूपये 50 लाख तथा पार्टनरशिप एग्रीमेंट अनुसार रूपये 81 लाख एवं उसके द्वारा भुगतान किया गया नगर निगम लाईसेंस शुल्क रूपये 8 लाख श्रीमती प्रीति सराफ से दिलाये जाने का अनुरोध किया है, ताकि वह आवेदक व अन्य व्यक्तियों से प्राप्त बुकिंग राशि वापस कर सके।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदक विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में पांच दुकानों को कुल राशि रूपये 44 लाख में क्रय करने का सौदा कर अग्रिम राशि रूपये 25 लाख का भुगतान वर्ष 2015 में किया था। इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 02.03.2015 तथा दिनांक 24.08.2015 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा दिनांक 02.03.2015 अनुसार अनावेदक ग्राउंड फ्लोर की तीन दुकानों (दुकान क्रमांक-1, 2, 3) को कुल रूपये 25 लाख में विक्रय करने का सौदा कर रूपये छह लाख अग्रिम राशि प्राप्त की थी तथा डेढ़ माह के भीतर संपूर्ण राशि के भुगतान पश्चात् मूल भूमिस्वामी से विवादित दुकान की रजिस्ट्री करवानी थी। इसी प्रकार इकरारनामा दिनांक 24.08.2015 के अनुसार अनावेदक ने दुकान क्रमांक-5 व 6 का सौदा कुल राशि रूपये 19 लाख में कर, अग्रिम राशि रूपये 9 लाख प्राप्त किया था। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को दो माह के भीतर भूमि/मकान की रजिस्ट्री करनी थी।

अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक व अन्य व्यक्तियों से प्राप्त अग्रिम राशि का उपयोग विवादित प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य करने तथा नगर निगम, बिलासपुर में लाईसेंस शुल्क का भुगतान करने हेतु किया है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु उसके, भूमिस्वामी श्रीमती प्रीति सराफ व अन्य 2 व्यक्तियों के मध्य दिनांक 10.10.2014 को पार्टनरशिप डीड एवं डेव्हलपमेंट अनुबंध निष्पादित हुआ था। किन्तु विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट स्वीकृत नहीं होने की जानकारी प्राप्त होने पर उसने विकास कार्य रोक दिया तथा श्रीमती प्रीति सराफ द्वारा निवेश की गई राशि वापस करने का आश्वासन दिया गया। अनावेदक ने अतिरिक्त लेख किया है कि पार्टनरशिप डीड अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में उसकी 50 प्रतिशत हिस्सेदारी थी, किन्तु मूल भूमिस्वामी ने छल पूर्वक कूटरचना कर अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण को तोड़कर विवादित भूमि अन्य व्यक्ति के नाम पर रजिस्ट्री कर दी है। अनावेदक ने उसे कोई हिस्सेदारी प्राप्त नहीं होने का लेख करते हुये इस संबंध में थाना सरकंडा, जिला-बिलासपुर व तहसीलदार, जिला-बिलासपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने मूल भूमिस्वामी द्वारा धोखे से पार्टनरशिप डीड की मूल प्रति भी प्राप्त करने लेख किया है।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक, मूल भूमिस्वामी व अन्य 2 व्यक्तियों के मध्य विवादित प्रोजेक्ट के विक्रय व विकास हेतु पार्टनरशिप डीड तथा विकास अनुबंध निष्पादित हुआ था। किन्तु

अनावेदक ने अन्य कथनों को प्रमाणित करने हेतु प्रकरण में कोई तर्कपूर्ण व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये हैं। आवेदक द्वारा वर्ष 2015 में रूपये 25 लाख भुगतान किये जाने उपरांत भी उसे आज दिनांक तक ना तो दुकान का आधिपत्य प्राप्त हुआ है, ना ही भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अनावेदक ने स्वतः स्वीकार किया है कि विवादित भूमि अन्य व्यक्ति को विक्रय की जा चुकी है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक व अन्य भागीदारों के मध्य उत्पन्न विवाद के कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान उठाना पड़ रहा है, जो कि न्यायोचित व विधिसम्मत नहीं है। चूँकि अनावेदक द्वारा वर्ष 2015 में इकरारनामा निष्पादित कर आवेदक से अग्रिम राशि प्राप्त की गई थी, जिसका क्रियान्वयन करने में वह असफल रहा है। इसलिये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 (1) अंतर्गत अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

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 की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 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 आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 25,00,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 11,62,500/- 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, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 25,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 11,62,500/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष