



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00993

— समक्ष —

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

श्री रितेश रामटेके, पिता—श्री लक्ष्मणराव रामटेके,
निवासी—मकान नं.—19, जल विहार कॉलोनी,
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
निवासी— ब्लॉक नं.—201, गणेश चेम्बर, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, यशवंत हास्पिटल के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र)
- (2) मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री भूपेन्द्र शाह, पिता—श्री नौरोत्तम लाल शाह,
- (3) श्री हरिश खन्ना, पिता—स्व. श्री जी.एस. खन्ना,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
- (4) श्री पराग शाह, पिता—श्री भूपेन्द्र शाह
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
- (5) श्री पीयूष कुमार शाह, पिता—श्री श्री नौरोत्तम लाल शाह,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
- (6) श्री हितेश खटुजा, पिता—श्री मोहन खटुजा,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
- (7) श्री सी.एल. महावर, पिता—स्व. श्री बी.एल. महावर,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
- (8) श्री हरिश पुरोहित, पिता—स्व. श्री एम.एम. पुरोहित,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
निवासी—स्टेशन रोड, रायपुर (छ.ग.)
- (9) श्रीमती वीणा खन्ना, पति—श्री हरिश खन्ना,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
निवासी—मकान नं.—18, राजीव नगर,
रायपुर (छ.ग.)
- (10) श्रीमती राज विग, पति—श्री बृजलाल विग,
पार्टनर— मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,

- निवासी-केलकर पारा, रायपुर (छ.ग.)
- (11) श्रीमती राधा खटुजा, पति-श्री मोहन खटुजा,
पार्टनर- मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
निवासी-101-102, कुबेर अपार्टमेंट,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (12) श्रीमती वर्षा शाह, पति श्री अतुल शाह,
पार्टनर- मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स,
निवासी-301, महावीर स्टेशन रोड,
लोधीपारा, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट-"वात्सल्य गौरव-2", ग्राम-मुजगहन, सेजबहार, रायपुर)
आदेश
(दिनांक-24/06/2020)

आवेदक श्री रितेश रामटेके, पिता-श्री लक्ष्मणराव रामटेके, निवासी-मकान नं.-19, जल विहार कॉलोनी, सिविल लाईन्स, रायपुर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "वात्सल्य गौरव-2" सेजबहार, रायपुर में प्लॉट क्रमांक-067 को कुल विक्रय मूल्य रुपये 10,20,000/-, में क्रय करने हेतु रुपये दस हजार का भुगतान कर दिनांक 17.07.2012 को बुक किया। आवेदक ने 6 किशतों में कुल रुपये 4,55,000/- का भुगतान दिनांक 12.04.2014 तक अनावेदकगण को किया है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक कोई भी विकास कार्य नहीं किया गया है और इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 से बात करने पर कोई संतोषप्रद जवाब नहीं दिया जाता। अनावेदकगण ने ना तो प्रश्नाधीन प्लॉट को विकसित किया है और ना ही आवेदक का नाम दर्ज किया है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का 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 बाबत 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 ने जवाब में स्वीकार किया है कि उनकी कंपनी द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदक से राशि रुपये

4,55,000/- प्राप्त कर उन्हें समुचित रसीदें जारी की गई थीं। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक की सहमति से स्वीकृत ले-आउट अनुसार उसके प्लॉट में परिवर्तन हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 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-1 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 अनावेदक क्रमांक-1 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 आवेदक को इस संबंध में पूर्व से जानकारी है, इसलिये आवेदक भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 उक्त विवाद के निराकरण उपरांत सभी संभावित आबंटितियों के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन करने हेतु भी तैयार है।

4. अनावेदक क्रमांक-2 से क्रमांक-12 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-3 से 12 ने अनावेदक क्रमांक-1 से दिनांक 12.08.2011 को विक्रय इकारारनामा निष्पादित किया है। इकारारनामा अनुसार अनावेदकगण को विक्रय मूल्य प्राप्त होने उपरांत प्रश्नाधीन भूमि, क्षेत्रफल 11.544 एकड़ का पंजीकृत विक्रय बैनामा अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में निष्पादित करते हुए नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से ले-आउट स्वीकृत कराकर विकास अनुज्ञा प्राप्त करनी थी। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 से विक्रय मूल्य नहीं प्राप्त होने के कारण उनके मध्य उत्पन्न विवाद माननीय मध्यस्थम न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदकगण का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड विक्रय करने के एवज में आवेदक से राशि प्राप्त कि गई है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने आबंटितियों से कोई विक्रय राशि प्राप्त नहीं कि है, ना ही प्रश्नाधीन भूमि पर भूखण्डों के विक्रय के उद्देश्य से विकास कार्य या निर्माण कार्य किया है। इस प्रकार अनावेदकगण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2(zk) अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में नहीं आते हैं। अतः अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
5. 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 हैं ?
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 उसकी राशि क्या होगी ?
6. **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 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 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 द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। चूँकि आवेदक ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदक क्रमांक-1 से किया है तथा अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-3 से 12 (सिल्वर डेव्हलपर्स) के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका-12 में स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अन्य पक्षों से किये गये संव्यवहार, सिल्वर डेव्हलपर्स हेतु बंधनकारी नहीं है। इसलिये अनावेदक क्रमांक-2 से 12 का आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुए संव्यवहार से कोई संबंध नहीं है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 से 12 इस हेतु उत्तरदायी हैं। अनावेदक क्रमांक-1 एवं मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदक को नहीं भुगतना चाहिये। जब अनावेदक क्रमांक-1 एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक क्रमांक-1 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 एवं मूल भू-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक क्रमांक-1 के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक से कुल रूपये 4,55,000/- प्राप्त करने के उपरांत भी कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया 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 द्वारा अन्य क्रेताओं से निष्पादित इकरारनामा से 24 माह के भीतर

प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय करने का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन प्रकरण में भी बुकिंग दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् 16.07.2014 तक संपूर्ण विकास कार्य करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदक द्वारा लगभग 5 वर्ष 11 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 ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :- यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 एवं मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। आवेदक द्वारा लगातार वर्ष 2015 से भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदक को राशि वापस की गई है। अनावेदकगण द्वारा, आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 5 वर्ष 11 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।
8. 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 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2020 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 4,55,000/- (अक्षरी राशि-चार लाख पचपन हजार मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,50,364/- का हकदार है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- आवेदक के द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान की गई राशि रूपये 4,55,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,50,364/- अर्थात् कुल राशि रूपये 7,05,364/- (अक्षरी राशि-सात लाख पांच हजार तीन सौ चौसठ मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1, आवेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष