



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01033

— समक्ष —

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

- (1) श्री नवनीत श्रीवास्तव, पिता—श्री व्ही. एन. श्रीवास्तव,
- (2) श्रीमती मंगला श्रीवास्तव, पति—श्री व्ही.एन. श्रीवास्तव,
निवासी—एफ—4, शांति नगर,
गौरव वाटिका के पीछे, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
द्वारा डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी—101, गणेश विध्नहर्ता अपार्टमेंट,
एक्सिस बैंक के पास, मेट स्कवायर,
साउथ अम्बाझेरी रोड, नागपुर (महाराष्ट्र)

..... अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक—05 / 12 / 2020)

आवेदकगण श्री नवनीत श्रीवास्तव एवं श्रीमती मंगला श्रीवास्तव, निवासी—एफ—4, शांति नगर, गौरव वाटिका के पीछे, रायपुर (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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” में भूखण्ड क्रमांक—260 को कुल रूपये 6,80,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 24.10.2013 को अनुबंध निष्पादित किया था। अनुबंध अनुसार आवेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित विक्रय प्रतिफल के विरुद्ध राशि रूपये 3,70,000/- का भुगतान किया तथा शेष राशि का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय किया जाना था। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक भूखण्ड का पंजीयन नहीं किया है और ना ही स्वीकृत अभिन्यास अनुसार विकास कार्य किया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा

निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने अथवा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित 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 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदकगण ने विवादित भूखण्ड हेतु किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने वर्ष 2013 में हुये तथाकथित संव्यवहार हेतु सात वर्ष पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया है, जो कि समय बाधित है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार किये जाने योग्य बताया है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि-स्वामी व उसके मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार मूल भूमि-स्वामी द्वारा अनावेदक को प्रदत्त अधिकारिता के तहत ही, उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भू-खण्डों की बुकिंग कर संभावित क्रेताओं से राशि प्राप्त की गई थी। अनावेदक ने उक्त सौदे के एवज में मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को रूपये 3.51 करोड़ का भुगतान भी किया है। कालांतर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के साथ अनावेदक का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक ने मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा संविदा की शर्तों का उल्लंघन व आपराधिक न्यास भंग किये जाने के कारण मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को पक्षकार बनाये जाने तथा प्रोजेक्ट को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत नहीं करने व रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं करने हेतु मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के विरुद्ध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत कार्यवाही करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 होते हैं :-
 1. आवेदकगण व अनावेदक के मध्य हुये विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु आवेदकगण ने कितनी राशि का भुगतान किया है ?
 2. क्या प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी के साथ भूमि विवाद होने के कारण इससे होने वाली हानि/विलंब के लिए अनावेदक जिम्मेदार हैं ?

3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदकगण, अनावेदक से समुचित ब्याज/प्रतिकर के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा तथा भुगतान की रसीदें महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदकगण से विवादित सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का अभिकथन किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत, उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने विवादित सौदे के संबंध में दिनांक 20.06.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार विवादित भूखण्ड क्रमांक-260 क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट के कुल विक्रय मूल्य रुपये 6,80,000/- के विरुद्ध आवेदकगण ने राशि रुपये 3,40,000/- का भुगतान किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा जारी भुगतान की रसीदों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	दिनांक	रसीद क्रमांक	राशि	रिमार्क
1.	24.10.2013	टी000826	10,000/-	टोकन राशि, भूखण्ड क्रमांक-292 उल्लेखित।
2.	24.10.2013	11348	1,20,000/-	भूखण्ड क्रमांक-292 उल्लेखित।
3.	03.03.2014	11288	1,00,000/-	
4.	25.05.2014	10636	80,000/-	
5.	20.06.2014	10661	30,000/-	
6.	24.09.2014	3057	15,000/-	डाउन पेमेंट उल्लेखित
7.	12.11.2014	3094	15,000/-	
कुल योग			3,70,000/-	

रसीदों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि सभी रसीदों में अनावेदक की सील व हस्ताक्षर हैं। इस प्रकार रसीदों व इकरारनामा के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदकगण ने दिनांक 20.06.2014 तक राशि रुपये 3,40,000/- का भुगतान किया तथा इसके पश्चात् उपरोक्त उल्लेखित रसीद क्रमांक-3057, 3094 अनुसार राशि रुपये 30,000/- का भुगतान कर अनावेदक को कुल राशि रुपये 3,70,000/- का भुगतान किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के ले-आउट अनुसार भूखण्डों की नम्बरिंग को परिवर्तित किया था। संभवतः इसी कारण से रसीद क्रमांक- टी000826 व 11348 में उल्लेखित भूखण्ड का क्रमांक भिन्न है। यद्यपि अनावेदक ने कोई राशि

प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है, परन्तु अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन हेतु मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को उत्तरदायी बताते हुये बैनामा निष्पादन हेतु निर्देशित करने का भी लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा किये गये अभिकथन परस्पर विरोधाभाषी हैं। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदकगण द्वारा अनावेदक को विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 3,70,000/- का भुगतान दिनांक 12.11.2014 तक किया जाना प्रमाणित होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु अनावेदक को राशि रूपये 3,70,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक द्वारा विवादित सौदे हेतु दिनांक 20.06.2014 को निष्पादित इकरारनामा में 24 माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण करने का उल्लेख है। अर्थात् अनावेदक को जून, 2014 (स्वीकार्य रसीद अनुसार) से 24 माह के भीतर अर्थात् जून, 2016 में विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त होने उपरांत भी विकास कार्य नहीं किया है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण को दिनांक 24.09.2014 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था तथा यदि आवेदकगण लगातार तीन मासिक किश्तों के भुगतान में असफल रहते हैं, तो अनावेदक को 20 प्रतिशत राशि की कटौती पश्चात् शेष भुगतान की गई राशि को वापस करना था।

प्रकरण में अपने जवाब व तर्क में अनावेदक 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। अनावेदक 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 द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" को भी पक्षकार बनाने आवेदन प्रस्तुत किया गया। चूँकि आवेदकगण ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदक को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदक से किया है तथा अनावेदक व सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका-12 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक 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 एवं मूल भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदकगण व अन्य आबंटितियों को नहीं भुगताना चाहिये। जब अनावेदक एवं

“मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक 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 एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदकगण द्वारा नवम्बर, 2014 तक रुपये 3,70,000/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदकगण ने लगभग 6 वर्ष का धैर्य रखा 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/आवेदकगण को होने वाली हानि के लिए अनावेदक ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक एवं मूल भूमि-स्वामी “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। आवेदकगण द्वारा लगातार भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदकगण को राशि वापस की गई है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा आवेदकगण को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 6 वर्ष का विलंब किया जाना प्रमाणित होता है। अतः आवेदकगण 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 के हकदार हैं।
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 6 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.11.2020 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 आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 3,70,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 6 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 2,06,460/- के हकदार हैं।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- आवेदकगण द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 3,70,000/— मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,06,460/— अर्थात् कुल राशि रूपये 5,76,460/— (अक्षरी राशि—पांच लाख छिहत्तर हजार चार सौ साठ मात्र) का भुगतान अनावेदक, आवेदकगण को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष