



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01035

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती मंजू सक्सेना, पति—श्री रमेश चन्द्र सक्सेना,  
(2) श्रीमती शिवानी सक्सेना, पति—श्री अनुराग सक्सेना,  
निवासी—शॉप नं.—23 सी, बी.एस.पी. मार्केट,  
रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) ..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स स्वप्निल बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा—प्रोपराईटर  
(2) पी. एन. सिंह, पिता—श्री राम नरेश सिंह,  
प्रोपराईटर— मेसर्स स्वप्निल बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
निवासी—राजमहल टाउन, सुन्दर विहार कॉलोनी के पास,  
कैलाश नगर हाउसिंग बोर्ड के पास,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“राजमहल नगर”, रूआबांधा, भिलाई, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—01 / 09 / 2020)

आवेदकगण श्रीमती मंजू सक्सेना एवं श्रीमती शिवानी सक्सेना, दोनों निवासी—शॉप नं.—23 सी, बी.एस.पी. मार्केट, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “राजमहल नगर” रूआबांधा, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में फोर बी.एच.के. मकान क्रमांक—26 क्षेत्रफल 1065 वर्गफीट को बुक कराया था। बुकिंग के समय उक्त मकान का मूल्य कुल रुपये 21,00,000/— तय किया गया था। आवेदिका क्रमांक—1 द्वारा दिनांक 11.01.2012 से 12.08.2013 के मध्य अनावेदकगण को नगद व चेक के माध्यम से कुल रुपये 21,30,000/— का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदकगण द्वारा बुकिंग के समय प्रदान किये गये नक्शे व ब्रोशर में 25 फीट की डामर रोड,

स्वीमिंग पूल, गार्डन व उच्च गुणवत्ता की सोसायटी प्रदान करने का आश्वासन दिया गया था। अनावेदकगण ने आवेदकगण को यह भी आश्वासन दिया था कि प्रोजेक्ट में किसी प्रकार के शासकीय नियमों का उल्लंघन नहीं किया जायेगा। बुकिंग के उपरांत भूखण्ड का मूल्य प्राप्त होने पर रजिस्ट्री बैनामा व एक वर्ष के भीतर मकान निर्माण कर संपूर्ण राशि के भुगतान पश्चात् मकान का आधिपत्य प्रदान करने का वायदा अनावेदकगण ने किया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा तयशुदा राशि से रूपये 31,000/- अधिक प्राप्त करने के उपरांत भी निर्माणाधीन मकान दिखाने में टालमटोल करने व मकान निर्माण नहीं करने के कारण आवेदिका क्रमांक-1 द्वारा नाराजगी व्यक्त किये जाने पर अनावेदकगण द्वारा दिनांक 11.10.2013 को समस्त राशिओं का वर्णन करते हुये इकरारनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण द्वारा एक वर्ष के भीतर रजिस्ट्री निष्पादित की जानी थी तथा यदि अनावेदकगण ऐसा करने में विफल होते, तो आवेदकगण को रूपये 10,000/- प्रति माह भुगतान करना था। किन्तु अनावेदकगण द्वारा केवल रूपये 40,000/- का भुगतान किया गया। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा ना तो भुगतान की गई राशि वापस की गई है, ना ही मकान का निर्माण कर आधिपत्य प्रदाय किया गया है। अनावेदकगण ने अनुमति प्राप्त नहीं होने का हवाला देकर प्रोजेक्ट का निर्माण भी बंद कर दिया है तथा भुगतान की गई राशि वापस करने से भी इंकार किया है। अतः आवेदकगण ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, इकरारनामा अनुसार रूपये 10,000/- प्रति माह के हिसाब से 72 माह की देय राशि रूपये 7,20,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति व वाद-व्यय दिलाये जाने और अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि वर्तमान शिकायत उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा के क्रियान्वयन अर्थात् संविदा से संबंधित है तथा माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से संबंधित विषय वस्तु नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार दिनांक 11.10.2013 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है, जबकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की प्रवर्तन तिथि 25 मार्च, 2016 है तथा 26 अप्रैल 2017 को

राज्य में स्थापना हुई है। संविदा भंग के मामलों में सुनवाई का क्षेत्राधिकार व्यवहार न्यायालय का है, अतः आवेदकगण का आवेदन प्राधिकरण में प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकर करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट हेतु नगर व ग्राम निवेश से ले-आउट की स्वीकृति तथा भवन अनुज्ञा प्राप्त नहीं होने की जानकारी भूखण्ड क्रय करने के समय थी और इसके पश्चात् भी उनके द्वारा निवेश किया गया है। अनावेदकगण ने रूपये 21,30,000/- का प्राप्त होना स्वीकार करते हुये बताया है कि वे आवेदकगण द्वारा निवेशित राशि समायोजित करते हुये शासन द्वारा प्रचलित दर पर खसरा नं.-194/16, 194/17, व 194/18 में से निवेशित राशि के बदले भूखण्ड की रजिस्ट्री करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यह हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "राजमहल नगर" रूआबांधा, भिलाई, जिला-दुर्ग में 4 बी.एच.के. मकान क्रय करने हेतु कुल रूपये 21,30,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित सौदा पूर्ण नहीं किये जाने के कारण दिनांक 11.10.2013 को एक वर्ष के भीतर मकान का आधिपत्य प्रदान करने या रूपये 10,000/- प्रति माह की दर से राशि भुगतान करने संबंधी इकरारनामा निष्पादित हुआ था। परन्तु अनावेदकगण ने केवल रूपये 40,000/- का भुगतान किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट स्वीकृत नहीं है, ना ही विकास अनुज्ञा व भवन निर्माण अनुमति प्राप्त है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में शिकायत की विषय-वस्तु को संविदा भंग होने संबंधी होना बताते हुये माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्रचलन योग्य नहीं होने का लेख किया है।

प्रकरण में प्रकट तथ्यों व दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि उभय पक्षों के मध्य विवाद प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान क्रय करने हेतु राशि भुगतान करने उपरांत भी मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण उत्पन्न हुआ है। इस प्रकार यह विवाद भूखण्ड व मकान के सौदे से संबंधित है, जिसमें आवेदकगण आबंटिती व अनावेदकगण प्रमोटर हैं। इस तथ्य की पुष्टि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से भी होती है। इसके अतिरिक्त इकरारनामा में कहीं भी सौदा निरस्त किये जाने का उल्लेख नहीं है और केवल एक वर्ष के भीतर निर्माण कर आधिपत्य नहीं सौंपे जाने की स्थिति में रूपये 10,000/- प्रति माह भुगतान किये जाने का लेख है। इकरारनामा की अंतिम पंक्ति में यह उल्लेखित है कि – “विक्रय किये जाने के संबंध में यह बिक्री इकरारनामा निष्पादित किया गया है।” इस प्रकार उक्त इकरारनामा भी भूखण्ड व मकान के सौदे के संदर्भ में निष्पादित हुआ है। निष्कर्षतः यह विवाद संविदा भंग होने से संबंधित विवाद नहीं है, अपितु आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद है। रियल एस्टेट सेक्टर में पारदर्शिता लाने व आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवादों का शीघ्र निराकरण करने के उद्देश्य से ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** यह स्वीकृत व प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदकगण ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होने उपरांत भी आवेदकगण को सौदे अनुसार मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। साथ ही यह भी स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास व निर्माण हेतु नियमानुसार कोई अनुमति प्राप्त नहीं की है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण का यह कथन कि –“ वे आवेदकगण द्वारा निवेशित राशि समायोजित करते हुये शासन द्वारा प्रचलित दर पर खसरा नं.- 194/16, 194/17, व 194/18 में से निवेशित राशि के बदले भूखण्ड की रजिस्ट्री करने हेतु तैयार हैं” अनुचित होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 21,30,000/- में से अनावेदकगण ने केवल रूपये 40,000/- लौटाये है, अर्थात् रूपये 20,90,000/- अभी भी वर्ष 2013 से अनावेदकगण को प्राप्त है। चूँकि अनावेदकगण द्वारा विगत 7 वर्षों में ना तो नियमानुसार अनुमति प्राप्त कर मकान निर्माण पश्चात् रजिस्ट्री की कार्यवाही की गई है एवं ना ही संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि वापस की गई है, अतः आवेदकगण भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

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 सात वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.08.2020 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, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 20,90,000/- मात्र (अक्षरी राशि-बीस लाख नब्बे हजार रूपये मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से सात वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 13,60,590/- (अक्षरी राशि-तेरह लाख साठ हजार पांच सौ नब्बे मात्र) के हकदार हैं।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 20,90,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदकगण, आवेदकगण को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 13,60,590/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा )  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष