



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01069

— समक्ष —

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

श्री प्रतीक जायसवाल, पिता—उमाकांत जायसवाल,
निवासी—प्लॉट नं.—101, एसवीबीपी नगर,
साडा कॉलोनी, जमनीपाली, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स सन डेव्हलपर्स,
द्वारा पार्टनर—श्री नरेन्द्र कुमार जैन,
निवासी—सी—294, शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स सन डेव्हलपर्स,
द्वारा पार्टनर—श्रीमती कांता देवी गोयल,
निवासी—सिल्वर स्प्रिंग, अवंती विहार, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क”, देवपुरी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—10 / 11 / 2020)

आवेदक श्री प्रतीक जायसवाल, पिता—उमाकांत जायसवाल, निवासी—प्लॉट नं.—101, एसवीबीपी नगर, साडा कॉलोनी, जमनीपाली, जिला—कोरबा (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 “रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क” देवपुरी, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—161 को नवम्बर, 2014 में क्रय किया था। आवेदक ने दिनांक 25.02.2016 तक कुल राशि रुपये 12,72,125/- का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया। आवेदक ने वर्ष 2017 के अंत में अनावेदकगण से रजिस्ट्री किये जाने हेतु संपर्क किया था। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा अपना कार्यालय स्थानांतरित किये जाने के कारण उन्हें ढूँढने में उसे दो वर्ष से अधिक का समय लगा। आवेदक के अनुसार वह कोरबा जिले का निवासी है तथा उसने रजिस्ट्री हेतु लगातार अनावेदकगण से संपर्क करने का प्रयास किया है। अतः आवेदक ने विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा

निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा विलंब व आवागमन में व्यय की गई राशि के संबंध में 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड की बुकिंग दिनांक 15.12.2014 को की थी। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसे आवेदक द्वारा भुगतान की गई नगद राशि रुपये 49,025/- प्राप्त नहीं हुई तथा आवेदक ने बुकिंग दिनांक से आज दिनांक तक कुल राशि रुपये 12,21,100/- का भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित भूखण्ड का मूल्य रुपये 12,19,000/- है तथा आवेदक को रखरखाव, मेंटनेन्स शुल्क व विद्युत शुल्क को उपरोक्त उल्लेखित मूल्य में सम्मिलित करते हुये कुल राशि रुपये 12,72,125/- का भुगतान करना था। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा हेतु अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से पार्टनरशिप फर्म के खाते से दिनांक 20.08.2018 को रुपये 1,93,71,381/- की अतिरिक्त राशि का आहरण कर लिया है। अनावेदक क्रमांक-1 के लगातार प्रयास करने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उपरोक्त आहरित राशि का समायोजन नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 को क्षतिपूर्ति प्रदाय करने हेतु वह उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उपरोक्त उल्लेखित अतिरिक्त आहरित राशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि वह 74 वर्षीय महिला है तथा पार्टनरशिप फर्म में वर्किंग पार्टनर नहीं है। इसकी पुष्टि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत पार्टनरशिप डीड से भी होती है। अनावेदक क्रमांक-2 के फर्म के दैनिक कार्यों में सम्मिलित नहीं होने की वजह से उसे आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 15.12.2014 को आवेदक के साथ निष्पादित इकरारनामा में उषा बिल्डवेल प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर श्री सुनील साहू के साथ मिलकर विवादित भूखण्ड को आवेदक को विक्रय किया है। चूँकि आवेदक ने उषा बिल्डवेल प्रा.लि. को विवादित प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया है,

जो आवश्यक पक्षकार है। अतः आवेदक का आवेदन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार विवादित फर्म के पार्टनर्स के मध्य विवाद होने के कारण आवेदक का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 ने लेख किया है कि वह अपनी उम्र व स्वास्थ्य संबंधी समस्याओं के कारण बिना किसी उत्तरदायित्व तथा आवेदक के आवेदन को स्वीकार किये बगैर वर्तमान विवाद को सुलझाना चाहती है। अनावेदक क्रमांक-2 ने इस संबंध में फर्म में अपनी भागीदारी के समान अर्थात् आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि का 25 प्रतिशत बिना किसी ब्याज के आवेदक को लौटाने का उल्लेख किया 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, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क" देवपुरी, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-161 को कुल राशि रूपये 12,72,125/- में क्रय करने हेतु दिनांक 15.12.2014 को अनावेदक क्रमांक-1 के साथ इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक के अनुसार उसने दिनांक 18.11.2014 से दिनांक 25.02.2016 तक कुल राशि रूपये 12,72,125/- का भुगतान अनावेदक फर्म के नाम से किया है। उक्त राशि में से आवेदक ने राशि रूपये 49,025/- का नगद भुगतान किया है तथा शेष राशि का भुगतान चेक व एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसे विवादित सौदे हेतु केवल राशि रूपये 12,21,100/- प्राप्त हुये हैं। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु विवादित भूखण्ड का लेजर एकाउंट प्रस्तुत किया है, जिसमें दिनांक 25.02.2016 को नगद राशि रूपये 49,025/- का भुगतान किया जाना तथा वाउचर क्रमांक-58 इन्द्राज है। परन्तु आवेदक द्वारा उक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत रसीद का क्रमांक-368 है। अतः आवेदक के नगद भुगतान की गई राशि को प्रमाणित करने में असफल होने के कारण यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने अनावेदकगण को राशि रूपये 12,21,100/- का भुगतान किया है।

उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा सौदे की लगभग संपूर्ण राशि का भुगतान किये जाने उपरांत भी विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित नहीं किया गया है। अनावेदकगण की स्वीकारोक्ति अनुसार उनके मध्य राशि संबंधी विवाद है। निश्चित तौर पर प्रमोटर

पार्टनरशिप फर्म के पार्टनर्स के मध्य विवाद होने के कारण रजिस्ट्री नहीं होने से आवेदक का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद का खामियाजा आवेदक को भुगताना पड़ रहा है, जो कदापि न्यायसंगत नहीं है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 ने बिना किसी ब्याज के आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि का 50 प्रतिशत वापस करने हेतु तैयार होने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक द्वारा विवादित सौदे की 96 प्रतिशत राशि का भुगतान फरवरी, 2016 में किये जाने पश्चात् भी अनावेदकगण ने भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य भी आया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं हुआ है। उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है।

चूँकि विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर पार्टनरशिप फर्म है, जिसमें निम्नलिखित पार्टनर्स हैं :- 1. श्री नरेन्द्र जैन, (भागीदारी 25 प्रतिशत), 2. श्री रतनलाल गोयल, (भागीदारी 25 प्रतिशत), 3. श्रीमती शिल्पा जैन, पति-श्री नरेन्द्र जैन (भागीदारी 25 प्रतिशत) तथा 4. श्रीमती कान्ता गोयल, पति-श्री रतनलाल गोयल (भागीदारी 25 प्रतिशत)। इस प्रकार भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 की धारा-25 के अनुसार प्रत्येक पार्टनर अपनी भागीदारी के अनुरूप आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु उत्तरदायी है। चूँकि पार्टनर क्रमांक-2 अनावेदक क्रमांक-1 की पत्नी है व अनावेदक क्रमांक-2 ने पार्टनर क्रमांक-3 जो कि उनके पति है कि भागीदारी के अनुरूप आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने का अभिकथन किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 50:50 प्रतिशत के अनुपात में 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 4 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2020 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 12,21,100/- के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 4,62,390/- का हकदार है। उपरोक्त राशि में से प्रत्येक अनावेदक आवेदक को 50 प्रतिशत राशि अर्थात् रूपये 8,41,745/- वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 6,10,550/- सह संगणित ब्याज राशि 2,31,195/- मात्र दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-2 भी, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 6,10,550/- सह संगणित ब्याज राशि 2,31,195/- मात्र दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष