



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01070

— समक्ष —

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

श्रीमती रजनी गुप्ता, पति—श्री संजय गुप्ता,
निवासी—भौरी पारा, मिडिल स्कूल के पहले,
रिंग रोड अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा—शाखा प्रबंधक,
निवासी—158, प्रोग्रेसिव पाईट,
लालपुर, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
द्वारा डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी— 201, गणेश चेम्बर, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, यशवंत स्टेडियम के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र)

.....

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक—11/11/2020)

आवेदिका श्रीमती रजनी गुप्ता, पति—श्री संजय गुप्ता, निवासी—भौरी पारा, मिडिल स्कूल के पहले, रिंग रोड अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” में 2000 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक-45 को रुपये 680 प्रति वर्गफीट की दर से, कुल रुपये 13,60,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.09.2011 को इकरारनामा निष्पादित कर तथा नगद राशि रुपये 6,80,000/- का भुगतान कर बुक किया। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को शेष राशि रुपये 6,80,000/- का भुगतान रुपये 28,333/- की 24 मासिक किश्तों में करना था।

इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य 24 माह के भीतर पूर्ण करना था तथा प्रोजेक्ट के निरस्त होने की स्थिति में भुगतान की गई राशि 15 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करनी थी। आवेदिकाके अनुसार उसने विवादित सौदे में दिनांक 25.09.2011 से 29.03.2013 तक अनावेदकगण को राशि रूपये 12,18,327/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण ने बुकिंग के समय वर्ष 2014 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने का आश्वासन देने उपरांत भी आज दिनांक तक कोई विकास कार्य नहीं किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण से लगातार संपर्क कर विकास कार्य करने अथवा आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा राशि वापस करने से इंकार कर दिया गया है। इस प्रकार अनावेदकगण ने ना तो विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदिका ने अनावेदकगण के विवादित प्रोजेक्ट में इकरारनामा दिनांक 26.09.2011 के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक-45 को क्रय करने का सौदा किया है। किन्तु आवेदिका ने विवादित भूखण्ड हेतु किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने वर्ष 2011 से 2013 के मध्य हुये तथाकथित संव्यवहार हेतु नौ वर्ष पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया है, जो कि समय बाधित है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार किये जाने योग्य बताया है। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि-स्वामी व उसके मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार मूल भूमि-स्वामी द्वारा अनावेदकगण को प्रदत्त अधिकारिता के तहत ही, उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भू-खण्डों की बुकिंग कर संभावित क्रेताओं से राशि प्राप्त की गई थी। अनावेदकगण 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 अनावेदकगण का विवाद होने के कारण, उनके मध्य

का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदकगण 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। आवेदिका 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 आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु अनावेदकगण को किसी राशि का भुगतान किया है ? यदि हाँ, तो आवेदिका 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 अनावेदकगण जिम्मेदार हैं ?
 3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदिका, अनावेदकगण से समुचित ब्याज/प्रतिकर की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में आवेदिका द्वारा यह कथन किया गया है कि उसने रूपये 12,18,327/- का भुगतान कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-45 को कुल राशि रूपये 13,60,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 25.09.2011 को बुक किया था। आवेदिका ने दिनांक 25.09.2011 से 29.03.2013 तक कुल राशि रूपये 12,18,327/- का भुगतान करने का भी उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने आवेदिका से विवादित सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का अभिकथन किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा जारी भुगतान की रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	दिनांक	रसीद क्रमांक	राशि
1.	25.09.2011	877	6,80,000 /-
2.	07.04.2012	1525	2,26,664 /-
3.	01.06.2012	1719	28,333 /-
4.	28.06.2012	1795	28,333 /-
5.	03.08.2012	1918	28,333 /-

6.	11.09.2012	2019	28,333 /—
7.	20.10.2012	2112	28,333 /—
8.	17.11.2012	2172	28,333 /—
9.	17.11.2012	2173	28,333 /—
10.	24.12.2012	2253	28,333 /—
11.	28.01.2013	2325	28,333 /—
12.	29.03.2013	2434	28,333 /—
13.	29.03.2013	2435	28,333 /—
योग			12,18,327 /—

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने वात्सल्य गौरव द्वारा प्लॉट नम्बर में परिवर्तित कर नवीन प्लॉट नम्बर-197 किये जाने के संबंध में अनावेदकगण को प्रदत्त सहमति पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की है। इस प्रकार आवेदिका ने कुल राशि रूपये 12,18,327 /— के भुगतान संबंधी रसीद प्रस्तुत की है। आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 26.09.2011 की कंडिका-1 के अवलोकन से भी यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादन के समय रूपये 6,80,000 /— का भुगतान कर दिया था। रसीदों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि सभी रसीदों में अनावेदकगण की सील व हस्ताक्षर हैं। हाँलाकि अनावेदकगण ने कोई राशि प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है, परन्तु अनावेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन हेतु मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को उत्तरदायी बताते हुये बैनामा निष्पादन हेतु निर्देशित करने का भी लेख किया है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 12,18,327 /— का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु अनावेदकगण को राशि रूपये 12,18,327 /— का भुगतान किया है। आवेदिका व अनावेदकगण द्वारा निष्पादित इकरारनामा के अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण करना था। अर्थात् अनावेदकगण को सितम्बर, 2011 से 24 माह के भीतर अर्थात् सितम्बर, 2013 तक विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त होने उपरांत भी विकास कार्य नहीं किया है।

प्रकरण में अपने जवाब व तर्क में अनावेदकगण 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। अनावेदकगण 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 अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” को भी पक्षकार बनाने आवेदन प्रस्तुत किया गया। चूँकि आवेदिका ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदकगण को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदकगण से किया है तथा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण व सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका-12 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदकगण 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। अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदिका व अन्य आबंटितियों को नहीं भुगतना चाहिये। जब अनावेदकगण एवं “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदकगण 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 अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदकगण के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका द्वारा मार्च, 2013 तक रूपये 12,18,327/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में सितम्बर, 2013 तक विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदिका ने लगभग 7 वर्ष 1 माह 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।

अनावेदकगण ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का विकास अवरूद्ध होने का उल्लेख किया है। “विकास अवरूद्ध” रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, “विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य” में यह निर्देशित किया है कि “Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been

completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded.”

उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जानी आवश्यक है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन् और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनांक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का चिन्हांकन कर आवश्यक कार्यवाही करने का लेख किया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही 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/आवेदिका को होने वाली हानि के लिए अनावेदकगण ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। आवेदिका द्वारा लगातार भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदिका को राशि वापस की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 7 वर्ष 1 माह का विलंब किया जाना प्रमाणित होता है। अतः आवेदिका 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 की 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 7 वर्ष 1 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 आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 12,18,327/- के साथ उस पर उक्त दर से 7 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 8,02,573/- की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रूपये 12,18,327/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 8,02,573/- अर्थात् कुल राशि रूपये 20,20,900/- (अक्षरी राशि-बीस लाख बीस हजार नौ सौ मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2, आवेदिका को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष