



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01073

— समक्ष —

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

कु. सुनीता पाहुजा, पिता—स्व. श्री लक्ष्मण दास पाहुजा,  
निवासी—ए-17, चोपड़ा कॉलोनी,  
महावीर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर
- (2) श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,  
डायरेक्टर— वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
- (3) श्री देवीदास विष्णुपंत खाण्डेकर,  
डायरेक्टर—वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,  
निवासी—ब्लॉक नं.—101 ए, गणेश विध्नहर्ता अपार्टमेंट,  
एक्सिस बैंक के ऊपर, माटे चौक,  
साउथ अम्बाझरी रोड, नागपुर (महाराष्ट्र)

.....

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक—16 / 10 / 2020)

आवेदिका कु. सुनीता पाहुजा, पिता—स्व. श्री लक्ष्मण दास पाहुजा, निवासी—ए-17, चोपड़ा कॉलोनी, महावीर नगर, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” सेजबहार, रायपुर में प्लॉट क्रमांक-151, क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट (नये मैप के अनुसार प्लॉट क्रमांक-263), कुल विक्रय मूल्य रुपये 9,00,000/-, को रुपये 10,000/- का भुगतान कर दिनांक 16.03.2013 को बुक किया। अनावेदकगण ने बिना किसी सहमति व सूचना के प्लॉट क्रमांक-151 के स्थान पर नवीन नक्शे अनुसार प्लॉट क्रमांक-263 आबंटित कर दिया। आवेदिका ने नियमित रूप से

किशतों का भुगतान करते हुये अनावेदकगण को दिनांक 12.01.2015 तक रूपये 6,10,000/- का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक कोई भी विकास कार्य नहीं किया है और ना ही उक्त प्लॉट का आधिपत्य आवेदिका को प्रदान किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण के कर्मचारी से संपर्क कर भुगतान की गई राशि रूपये 6,10,000/- वापस करने की मांग किये जाने पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने वाद व्यय दिलाये जाने एवं 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. 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 उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट के विक्रय हेतु आवेदिका के साथ दिनांक 16.03.2013 को इकरारनामा निष्पादित कर कुल विक्रय मूल्य रूपये 9,00,000/- के विरुद्ध रूपये 6,00,000/- प्राप्त किये हैं। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका ने विगत सात वर्षों में अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध कोई विधिक कार्यवाही नहीं की है। अतः वर्ष 2011 से 2013 के मध्य हुये वित्तीय संव्यवहार हेतु सात वर्ष पश्चात् आवेदिका कोई अनुतोष प्राप्त करने की हकदार नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने रजिस्ट्री निष्पादित करने के संबंध में कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी व उसके मध्य दिनांक 12.08.2011 को अनुबंध निष्पादित हुआ था। उक्त अनुबंध में मूल भूमि-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। अनावेदक क्रमांक-1 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 क्रमांक-1 का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक क्रमांक-1 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 प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि-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 आवेदिका, अनावेदकगण से समुचित ब्याज/प्रतिकर की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?
5. **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। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" को भी पक्षकार बनाने का अनुरोध किया है। चूँकि आवेदिका ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदक क्रमांक-1 के साथ किया है तथा अनावेदक क्रमांक-1 व 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 प्रकरण में मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को पक्षकार बनाये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक क्रमांक-1 एवं मूल भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदिका 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 भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक क्रमांक-1 के पास रहे।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 16.03.2013 को इकरारनामा निष्पादित होने का लेख किया है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में प्रस्तुत इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा 24 माह के भीतर संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने का उल्लेख है। अतः प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक द्वारा 24 माह के भीतर अर्थात् 15.03.2015 तक संपूर्ण विकास कार्य करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। इस प्रकार प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदिका द्वारा लगभग 5 वर्ष 7 माह का धैर्य रखा गया है। विक्रय मूल्य में से लगभग रूपये छह लाख के भुगतान उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किये जाने पर आवेदिका द्वारा शेष किश्तों के भुगतान को रोकना अनुचित नहीं माना जा सकता। 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/आवेदिका को होने वाली हानि के लिए अनावेदक क्रमांक-1 ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **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। आवेदिका 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 आवेदिका को राशि वापस की गई है। अनावेदक द्वारा, आवेदिका को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 5 वर्ष 7 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।

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 5 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 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 6,00,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,11,550/- की हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदकगण, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 6,00,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 3,11,550/- अर्थात् कुल राशि रूपये 9,11,550/- (अक्षरी राशि-नौ लाख ग्यारह हजार पांच सौ पचास मात्र) का भुगतान अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष