



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01087

— समक्ष —

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

श्री अमरजीत सिंह हुंजल, पिता—श्री मेहर सिंह हुंजल,  
निवासी—मकान नं.—163, कविता नगर,  
अवन्ती विहार, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

### 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—03 / 11 / 2020)

आवेदक श्री अमरजीत सिंह हुंजल, पिता—श्री मेहर सिंह हुंजल, निवासी—मकान नं.—163, कविता नगर, अवन्ती विहार, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” में 2400 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक-05 को रुपये 660 प्रति वर्गफीट की दर से, कुल रुपये 15,84,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 16.08.2011 को नगद राशि रुपये 5,31,000/- का भुगतान कर बुक किया। आवेदक के लगातार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदकगण ने सौदे हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया। बुकिंग के समय अनावेदकगण ने विवादित

प्रोजेक्ट वर्ष 2013 तक पूर्ण करने का वायदा किया था। आवेदक ने उपरोक्त सौदे के एवज में किशतों में दिनांक 16.08.2011 से 04.06.2014 तक राशि रूपये 15,31,400/- का भुगतान भी किया है। परन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किया है। अनावेदकगण ने ना तो रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है और ना ही उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की है। अतः आवेदक 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 बाबत 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदक ने अनावेदकगण को नगद राशि रूपये 2,00,000/- को समायोजित करने हेतु अनुरोध किया था तथा आवेदक ने विवादित भूखण्ड हेतु किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण 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 आवेदक 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। आवेदक 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 आवेदक व अनावेदकगण के मध्य विवादित भूखण्ड का सौदा हुआ था ? यदि हाँ, तो आवेदक 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 आवेदक, अनावेदकगण से समुचित ब्याज/प्रतिकर का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में आवेदक द्वारा यह कथन किया गया है कि उसने दिनांक 16.08.2011 को रूपये 5,31,000/- का नगद भुगतान कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-5 बुक किया था। आवेदक ने सौदे के मूल्य रूपये 15,84,000/- के विरुद्ध दिनांक 04.06.2014 तक रूपये 15,31,400/- का भुगतान करने का भी उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने आवेदक से विवादित सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का अभिकथन किया है और ना ही आवेदक ने कोई बुकिंग की है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने केवल आवेदक की नगद राशि रूपये 2,00,000/- को समायोजित किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने विवादित सौदे के संबंध में कोई इकरारनामा प्रस्तुत नहीं किया है। परन्तु आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा जारी भुगतान की रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	दिनांक	रसीद क्रमांक	राशि	रिमार्क
1.	16.08.2011	3041	5,31,000/-	भूखण्ड क्रमांक-42 को सुधार कर 05 किया गया है।
2.	18.08.2011	3043	3,000/-	भूखण्ड क्रमांक-42 को काटकर 05 किया गया है।
3.	27.09.2011	3097	45,000/-	(डाउन पेमेंट उल्लेखित)
4.	30.09.2011	टी000320	10,000/-	टोकन
5.	02.11.2011	3426	45,000/-	डाउन पेमेंट उल्लेखित)
6.	01.12.2011	3487	39,600/-	ई.एम.आई. अगस्त, 2011 व सितम्बर, 2011 (भाग)
7.	10.01.2012	192	39,600/-	सितम्बर, 2011
8	30.01.2012	1284	39,600/-	अक्टूबर, 2011

9.	03.03.2012	5811	39,600 / -	ई.एम.आई. नवम्बर, 2011
10.	05.04.2012	1520	39,600 / -	ई.एम.आई. नवम्बर, 2011
11.	04.05.2012	7284	39,600 / -	ई.एम.आई. जनवरी, 2012
12.	05.06.2012	7307	39,600 / -	ई.एम.आई. फरवरी, 2012
13.	10.07.2012	1831	39,600 / -	मार्च, 2012
14.	09.08.2012	7609	39,600 / -	ई.एम.आई. अप्रैल, 2012
15.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	मई, 2012
16.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	ई.एम.आई. जून, 2012
17.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	जुलाई, 2012
18.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	अगस्त, 2012
19.	स्पष्ट नहीं	2385	39,600 / -	ई.एम.आई. सितम्बर, 2012
20.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	ई.एम.आई. अक्टूबर, 2012
21.	19.06.2013	2639	39,600 / -	नवम्बर, 2012
22.	15.07.2013	2571	39,600 / -	दिसम्बर, 2012
23.	19.08.2013	2607	39,600 / -	ई.एम.आई. जनवरी, 2013
24.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	ई.एम.आई. फरवरी, 2013
25.	29.10.2013	2691	39,600 / -	मार्च, 2013
26.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	39,600 / -	अप्रैल, 2013
27.	04.06.2014	10644	39,600 / -	प्लॉट क्रमांक-8 उल्लेखित

उपरोक्त रसीदों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि सरल क्रमांक- 1 व 2 पर उल्लेखित रसीदों में भूखण्ड क्रमांक-42 को काटकर भूखण्ड क्रमांक-5 किया गया है। परन्तु सुधार करने पर कोई प्रतिहस्ताक्षर नहीं है। इसके अतिरिक्त सरल क्रमांक-15 में उल्लेखित रसीद में भूखण्ड क्रमांक विवादित भूखण्ड से भिन्न है तथा सरल क्रमांक-18 व 19 पर उल्लेखित रसीदों में नवम्बर, 2011 की किश्त होना प्रदर्शित है। चूँकि आवेदक ने रसीदों की मूल प्रति प्रस्तुत नहीं की है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है कि उपरोक्त उल्लेखित रसीदें (सरल क्रमांक-1, 2, 15) विवादित सौदे से संबंधित है अथवा नहीं। साथ ही सरल क्रमांक-18 व 19 पर उल्लेखित रसीदें भी नवम्बर, 2011 की ही किश्त राशि रूपये 39,600/- हेतु जारी की गई दो रसीदें प्रतीत होती है, जिनमें से किसी एक की ही गणना की जा सकती है। 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 आवेदक द्वारा अनावेदकगण को विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 8,92,000/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने विवादित सौदे हेतु अनावेदकगण को राशि रूपये 8,92,000/- का भुगतान किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में अनावेदकगण द्वारा निष्पादित इकरारनामों में 24 माह के भीतर संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण करने का उल्लेख है। अर्थात् वर्तमान प्रकरण में अनावेदकगण को सितम्बर, 2011 (स्वीकार्य रसीद अनुसार) से 24 माह के भीतर अर्थात् सितम्बर, 2013 में विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु 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 आवेदक ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदकगण को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदकगण से किया है तथा 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 आवेदक व अन्य आबंटितियों को नहीं भुगताना 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 आवेदक द्वारा अक्टूबर, 2013 तक रूपये 8,92,000/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदक ने लगभग 7 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/आवेदक 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। आवेदक द्वारा लगातार वर्ष 2014-15 से 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 आवेदक को राशि वापस की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 7 वर्ष का विलंब किया जाना प्रमाणित होता है। अतः आवेदक 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 का 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 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 8,92,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 7 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,80,692/- का हकदार है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  - आवेदक द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रूपये 8,92,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 5,80,692/- अर्थात् कुल राशि रूपये 14,72,692/- (अक्षरी राशि-चौदह लाख बहत्तर हजार छह सौ बियानबे मात्र) का भुगतान अनावेदकगण, आवेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष