



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01110

— समक्ष —

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

श्रीमती मंजू जैन, पति—श्री उत्तम जैन,  
निवासी—एम.आई.जी. 163, अनमोल फ्लैट के पीछे,  
कविता नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

(1) श्री वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,  
द्वारा—शाखा प्रबंधक,  
निवासी—158, प्रथम तल, प्रोग्रेसिव पार्सिट,  
फल मार्केट के पास 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—22 / 12 / 2020)

आवेदिका श्रीमती मंजू जैन, पति—श्री उत्तम जैन, निवासी—एम.आई.जी. 163, अनमोल फ्लैट के पीछे, कविता 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” में भूखण्ड क्रमांक—009 क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट को रुपये 660 प्रति वर्गफीट की दर से कुल राशि रुपये 15,84,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 07.06.2012 को नगद राशि रुपये 6,33,600/- का भुगतान कर बुक किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण के कर्मचारी श्री श्रीराम चान्दुलकर द्वारा शेष राशि का भुगतान किशतों में करने के संबंध में सूचित किया गया। विवादित सौदे

हेतु अनावेदकगण द्वारा दिनांक 07.06.2012 को निष्पादित इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। परन्तु अनावेदकगण ने ना तो विकास कार्य पूर्ण किया है और ना ही रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। जबकि आवेदिका ने दिनांक 07.06.2012 से 04.06.2014 तक कुल रूपये 9,48,600/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। आवेदिका द्वारा अनेकों बार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदकगण ने भुगतान की गई राशि भी वापस नहीं की है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि रूपये 9,48,600/- मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने 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-2 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 ना तो प्लॉट की बुकिंग की है और ना ही विवादित भूखण्ड हेतु किसी राशि का भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका ने वर्ष 2011-2012 में हुये तथाकथित संव्यवहार हेतु नौ वर्ष पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया है, जो कि समय बाधित है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार किये जाने योग्य बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि-स्वामी व उसके मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार मूल भूमि-स्वामी द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 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-2 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-2 का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक क्रमांक-2 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. आवेदिका व अनावेदकगण के मध्य हुये विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु 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 प्रस्तुत उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा तथा भुगतान की रसीदें महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका से विवादित सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का अभिकथन किया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत, उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा दिनांक 07.06.2012 के अनुसार आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-009 को क्रय करने हेतु संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि रूपये 15,84,000/- के विरुद्ध राशि रूपये 6,33,600/- का भुगतान कर दिया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जारी भुगतान की रसीदों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने निम्नानुसार राशि का भुगतान किया है :-

स. क्र.	दिनांक	रसीद क्रमांक	राशि	रिमार्क
1.	20.10.2012	6181	35,000/-	नगद भुगतान
2.	01.10.2013	11328	70,000/-	नगद भुगतान
3.	04.06.2014	2942	2,10,000/-	न्यू प्लॉट नं.-24 उल्लेखित (नगद भुगतान)
योग			3,15,000/-	

हाँलाकि सरल क्रमांक-3 पर उल्लेखित रसीद में भिन्न भूखण्ड क्रमांक अंकित है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदकगण द्वारा भूखण्डों की नम्बरिंग में ले-आउट अनुसार परिवर्तन किया गया था। संभवतः इसी कारण से उपरोक्त उल्लेखित रसीद में "24 NEW PLOT NO" अंकित है। रसीदों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि सभी रसीदों में अनावेदकगण की सील व

हस्ताक्षर हैं। इस प्रकार रसीदों व इकरारनामा के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका ने दिनांक 04.06.2014 तक राशि रूपये 9,48,600/- का भुगतान किया। यद्यपि अनावेदक क्रमांक-2 ने कोई राशि प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने स्वयं रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन हेतु मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को उत्तरदायी बताते हुये बैनामा निष्पादन हेतु निर्देशित करने का भी लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये अभिकथन परस्पर विरोधाभाषी हैं। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 9,48,600/- का भुगतान दिनांक 04.06.2014 तक 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 9,48,600/- का भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित सौदे हेतु दिनांक 07.06.2012 को निष्पादित इकरारनामा में 24 माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण करने का उल्लेख है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 को जून, 2012 से 24 माह के भीतर अर्थात् जून, 2014 तक विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त होने उपरांत भी कोई विकास कार्य नहीं किया है।

प्रकरण में अपने जवाब व तर्क में अनावेदक क्रमांक-2 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। अनावेदक 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 द्वारा विकास कार्य नहीं किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" को भी पक्षकार बनाने आवेदन प्रस्तुत किया गया। चूँकि आवेदिका ने विक्रय राशि का भुगतान अनावेदक को करते हुये प्रश्नाधीन सौदा अनावेदक क्रमांक-2 से किया है तथा अनावेदक क्रमांक-2 व सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका-12 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक-2 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। अनावेदक क्रमांक-2 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 भुगताना चाहिये। जब अनावेदक क्रमांक-2 एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक क्रमांक-2

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-2 एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक क्रमांक-2 के पास रहे।

प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका द्वारा जून, 2014 तक रुपये 9,48,600/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में निर्धारित समयावधि में विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदिका ने लगभग 6 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/आवेदिका को होने वाली हानि के लिए अनावेदक क्रमांक-2 ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-2 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 अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदिका को राशि वापस की गई है। निष्कर्षतः अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदिका को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक लगभग 6 वर्ष 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 6 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.12.2020 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 रुपये 9,48,600/- के साथ उस पर उक्त दर से 6 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 5,29,319/- 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 अनावेदक क्रमांक-2 को भुगतान की गई राशि रूपये 9,48,600/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 5,29,319/- अर्थात् कुल राशि रूपये 14,77,919/- (अक्षरी राशि-चौदह लाख ससहत्तर हजार नौ सौ उन्नीस मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2, आवेदिका को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष