



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01163

— समक्ष —

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

श्रीमती सी.वी.बी.एल. कामेश्वरी, पति—श्री सी.एच.एस.आर.सी. मूर्ति,
निवासी—आकाश मार्ग के पास,
शुभम विहार, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) रॉयल डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री अरुण श्रीवास्तव प्राधिकारी अधिकारी,
निवासी—1702 पंचरत्न टॉवर, थर्ड फ्लोर,
मॉडल रोड, नेपियर टाउन, जबलपुर (म.प्र.)
- (2) रॉयल डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री अरुण श्रीवास्तव प्राधिकारी अधिकारी,
निवासी—301, द्वितीय तल, लैण्डमार्क कॉम्प्लेक्स,
पुराना बस स्टैण्ड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (3) रॉयल डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री अरुण श्रीवास्तव प्राधिकारी अधिकारी,
निवासी—102, प्रमिला अपार्टमेंट, 15,
पाण्डेय ले—आउट, सहकर नगर रोड, नागपुर (महाराष्ट्र) अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट —“साई संस्कार फेस-॥” ग्राम—रहंगी, तह.—बिल्हा, बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—11 / 01 / 2021)

आवेदिका श्रीमती सी.वी.बी.एल. कामेश्वरी, पति—श्री सी.एच.एस.आर.सी. मूर्ति, निवासी—आकाश मार्ग के पास, शुभम विहार, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदक कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के ग्राम—रहंगी, तहसील—बिल्हा, जिला—बिलासपुर में विकसित की जा रहे आवासीय परिसर में भूखण्ड को प्रदाय करने के नाम पर किशतों में वर्ष 2014 से 2015 तक राशि का

भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने भुगतान की गई नगद राशि के संबंध में 12 रसीदें भी प्रदान की है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा विगत 6 वर्षों में ना तो आवासीय परिसर के विकास में प्रगति दिखाई गई है और ना ही भुगतान करने के पश्चात् भूखण्ड प्रदान किया गया है। अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में भी पंजीयन नहीं कराया है। अतः आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित करने तथा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया है। आवेदिका ने अन्य अनुतोष 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। अनावेदकगण की विडियों कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से उपस्थिति हेतु दिनांक 21.11.2020 को समाचार पत्र में प्रकाशन कर भी सूचित किया गया। परन्तु अनावेदकगण को उपस्थिति व जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदकगण के अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदिका द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदिका विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु :-** यह अविवादित व प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के ग्राम-रहंगी, तहसील-बिल्हा, जिला-बिलासपुर स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-33, क्षेत्रफल 1625 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 4,46,975/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.04.2014 को अग्रिम इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार आवेदिका द्वारा इकरारनामा दिनांक तक रूपये 58,438/- का भुगतान कर दिया गया है तथा आवेदिका को शेष राशि रूपये 3,88,533/- का भुगतान रूपये 16,189/- की 24 मासिक किश्तों में करना था। अनावेदकगण को भी विवादित प्रोजेक्ट में समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना था - टार रोड, ड्रेनेज, सीवेज, विद्युतीकरण, जल व्यवस्था, पाईप लाईन, भव्य प्रवेश द्वार, लैण्डस्केप गार्डन, रेनवाटर हार्वेस्टिंग तथा भूखण्ड का सीमांकन। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि विक्रय इकरारनामा तथा

पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन प्रोजेक्ट विकास हेतु अनुमतियाँ प्राप्त होने पश्चात् किया जावेगा। आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 22.03.2014 से 23.12.2014 तक अनावेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि के संबंध में प्रदाय की गई रसीदों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु कुल राशि रुपये 3,87,000/- का भुगतान किया है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका ने अनावेदकगण को प्रेषित पत्र में कुल भुगतान की गई राशि रुपये 3,97,000/- उल्लेखित की है। किन्तु आवेदिका द्वारा राशि रुपये 10,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा विवादित सौदे हेतु केवल रुपये 3,87,000/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है। प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा दिसम्बर, 2014 तक कुल विक्रय मूल्य रुपये 4,46,975/- के विरुद्ध रुपये 3,87,000/- प्राप्त करने पश्चात् भी विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने के संबंध में तथा विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका द्वारा सौदे की शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने को अनुचित नहीं माना जा सकता है।

आवेदिका से दिसम्बर, 2014 तक सौदे राशि की 87 प्रतिशत राशि प्राप्त करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा इकरारनामा अनुसार कोई कार्यवाही नहीं किया जाना भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण को उपस्थित होने तथा जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदकगण की लगातार अनुपस्थिति इस बात की परिचायक है कि अनावेदकगण आवेदिका से किये सौदे अनुसार कोई कार्यवाही करने हेतु तत्पर नहीं है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत आवेदिका भुगतान की गई राशि रुपये 3,87,000/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने की हकदार है।

5. 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 दिसम्बर, 2014 से 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। अधिनियम की धारा 18 के अनुसार आवेदिका, भुगतान की गई कुल राशि रुपये 3,87,000/- के साथ उक्त दर से 6 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 2,15,946/- की हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 3,87,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 2,15,946/- भी आवेदिका को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष