



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01301

— समक्ष —

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

श्री मैकमोर्न वाणिज्य प्रा. लि.
डायरेक्टर — श्री किशोर गांधी
निवास — टी.एम. सायनर्जी, सेक्टर-1, कम्यूनिटी हॉल,
शंकर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) जी. के. कालोनाईजर एंड बिल्डर्स लि.
- (2) श्री सुरेश अटलानी,
- (3) श्री अभिषेक अटलानी,
निवासी— खम्हारडीह रोड, शंकर नगर,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“कल्पवृक्ष रेसोर्टस एंड विलास”, ग्राम—कोलर, टेकारी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17 / 05 / 2021)

आवेदक श्री मैकमोर्न वाणिज्य प्रा. लि., डायरेक्टर — श्री किशोर गांधी, निवास — टी.एम. सायनर्जी, सेक्टर-1, कम्यूनिटी हॉल, शंकर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने उनके मित्र श्री अनीश मझेठिया के माध्यम से गजेन्द्र ट्रैडकॉम प्रा. लि. के डायरेक्टर से संपर्क कर अपने प्रोजेक्ट में 4000 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड सह मकान की बुकिंग कराई। अनावेदकगण को दिसम्बर, 2010 से 03 वर्ष के भीतर मकान का निर्माण पूर्ण कर कम्पनी को आधिपत्य सौंपना था, जिसकी बुकिंग हेतु कम्पनी द्वारा चेक्स के माध्यम से रुपये 10 लाख का भुगतान भी किया गया। आवेदक के अनुसार आधिपत्य प्राप्त होने के पूर्व ही

कम्पनी द्वारा बुक की गई राशि वापस प्राप्त कर दिनांक 26.08.2011 को अन्य कम्पनी इंडिगो डीलर्स प्रा. लि. के माध्यम से राशि रूपये 12 लाख का भुगतान कर बुकिंग कम्पनी परिवर्तित की गई। अनावेदकगण ने इस संबंध में आवेदक की कम्पनी के नाम पर विला क्रमांक-40 का आबंटन पत्र भी जारी किया। परन्तु वर्ष 2014 तक आधिपत्य प्राप्त नहीं होने तथा उक्त कम्पनी को विक्रय करने के उद्देश्य से आवेदक ने कम्पनी के माध्यम से भुगतान की गई राशि वापस करने अथवा विवादित मकान की बुकिंग को मैकमोर्न वाणिज्य प्रा.लि. के नाम पर हस्तांतरित करने का आग्रह अनावेदकगण से किया। आवेदक ने आगे बताया है कि उपरोक्तानुसार मौखिक करार होने पश्चात् उसके क्लाइंट मैकमोर्न वाणिज्य प्रा.लि. द्वारा दिनांक 28.07.2014 को राशि रूपये 12 लाख का भुगतान चेक के माध्यम से अनावेदकगण को किया। अनावेदकगण द्वारा इंडिगो डीलर्स प्रा.लि. से प्राप्त राशि वापस कर मैकमोर्न वाणिज्य प्रा.लि. के नाम पर नवीन आबंटन पत्र जारी करने का आश्वासन दिया गया। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदकगण ने ना तो आबंटन पत्र प्रदाय किया और ना ही विवादित मकान के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने हेतु कोई कार्यवाही की। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि उसे यह आशंका है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 18.07.2014 को आवेदक कम्पनी द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12 लाख 18 प्रतिशत ब्याज सहित वापस करने अर्थात् रूपये 21,55,572/- को 3 मासिक किश्तों में वापस करने के संबंध में दो गवाहों के समक्ष लिखित सहमति प्रदान की थी। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई राशि वापस नहीं की गई। अतः आवेदक ने अनावेदकगण के उक्त कृत्य को धोखा-धड़ी बताते हुये भुगतान की गई राशि सह चक्रवृद्धि ब्याज के रूप में राशि रूपये 58,99,900/- दिलाये जाने 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि विवादित सौदे हेतु आवेदक व अनावेदकगण के मध्य कोई

विक्रय इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ था। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं विवादित सौदा किया गया और अनावेदकगण ने आवेदक के आग्रह पर 3 अलग-अलग कम्पनियों के नाम पर विवादित मकान की बुकिंग को परिवर्तित किया। अनावेदकगण ने बताया है कि प्रथम बुकिंग गजानन्द ट्रेड प्रा. लि. द्वारा राशि रूपये 10 लाख भुगतान कर की गई। अनावेदकगण ने आवेदक के आग्रह पर भुगतान की गई राशि वापस कर द्वितीय बुकिंग इंडिगो डीलर्स प्रा. लि. के नाम पर कर रूपये 12 लाख प्राप्त किया और आबंटन पत्र भी जारी किया। वर्ष 2014 में पुनः आग्रह किया जाने पर पूर्व भुगतान की गई राशि वापस कर मैकमोर्न वाणिज्य प्रा. लि. के नाम पर बुकिंग कर रूपये 12 लाख दिनांक 20.07.2014 को पुनः प्राप्त किये गये। अनावेदकगण के अनुसार उसने आज दिनांक तक विवादित मकान को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय नहीं किया है। अनावेदकगण, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12 लाख बिना किसी ब्याज के वापस करने हेतु भी तैयार हैं। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि विवादित मकान का मूल्य रूपये 90 लाख है और आवेदक द्वारा जानबूझ कर संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा शेष विक्रय प्रतिफल भुगतान किये जाने पर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने कभी भी आवेदक को राशि रूपये 21,55,572/- वापस करने हेतु सहमति नहीं दी है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक की विवादित मकान को क्रय करने में कोई रूचि नहीं है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार 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 :-
 — क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “कल्पवृक्ष रेसोर्ट्स एंड विलास्” में भूखण्ड सह मकान क्रमांक-40 क्रय करने हेतु दिनांक 28.07.2014 को अनावेदकगण को

राशि रूपये 12 लाख का भुगतान किया है। उक्त सौदे के पूर्व आवेदक ने दो अन्य कम्पनियों क्रमशः गजानन्द ट्रेडकॉम प्रा. लि. के माध्यम से रूपये 10 लाख का वर्ष में भुगतान कर और वर्ष 2011 में इंडिगो डीलर्स प्रा. लि. के माध्यम से रूपये 12 लाख का भुगतान कर विवादित सौदा किया था; जिसे आपसी सहमति से वर्तमान आवेदक कम्पनी के नाम पर वर्ष 2014 में परिवर्तित किया गया है। आवेदक के अनुसार वर्ष 2010 में सौदे के समय अनावेदक क्रमांक -2 ने वर्ष 2014 में आधिपत्य सौंपने का आश्वसान दिया था। परन्तु आवेदक के लगातार आग्रह करने उपरांत भी अनावेदकगण ने ना तो रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य सौंपा है और ना ही उनके मध्य हुये वर्ष 2014 में समझौते अनुसार राशि रूपये 21,55,572/- (भुगतान की गई राशि रूपये 12 लाख + 18 प्रतिशत की दर त्रैमासिक चक्रवृद्धि ब्याज) वापस किये है। इस संबंध में अनावेदकगण ने विवादित मकान का संपूर्ण प्रतिफल राशि रूपये 90 लाख होने का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा केवल 12 लाख का भुगतान किये जाने और सौदे में रूचि नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने रूपये 21,55,572/- वापस करने संबंधी किसी समझौते से इंकार करते हुये आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12,00,000/- वापस करने अथवा आवेदक द्वारा शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान किये जाने पर विवादित मकान का विधिवत आधिपत्य सौंपने का भी लेख किया है।

उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथनों के संबंध में उनके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। विवादित सौदे हेतु उभयपक्षों के मध्य कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है और ना ही उभयपक्षों ने सौदे की राशि व आधिपत्य की अवधि को प्रमाणित करने के संबंध में कोई सारवान तथा समाधान कारक साक्ष्य प्रस्तुत किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में सौदे राशि व आधिपत्य अवधि के संबंध में उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने वर्ष 2010 में सौदा किया है तथा वर्ष 2014 में वर्तमान कम्पनी के नाम परिवर्तित कर अनावेदकगण द्वारा वापस की गई राशि रूपये 12 लाख का भी पुनः भुगतान किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उसने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने व आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण से अनेकों बार अनुरोध किया है। आवेदक ने इस संबंध में उनके मध्य वाट्सऐप के माध्यम से हुये वार्तालाप की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। यदि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया, तो क्या अनावेदकगण द्वारा इस संबंध में आवेदक को कोई मांग

पत्र प्रेषित किया गया ? अथवा क्या सौदा समाप्त करने के संबंध कोई कार्यवाही की गई ? अनावेदकगण ने इससे संबंधित भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण का यह अभिकथन कि आवेदक द्वारा सौदे के संबंध में रुचि नहीं लिये जाने के कारण आधिपत्य नहीं प्रदाय किया जा सका है, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसी प्रकार आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा दो गवाहों की उपस्थिति में रूपये 21,55,572/- वापस करने हेतु लिखित सहमति होने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत किया है। परन्तु आवेदक ने उपरोक्त दस्तावेज को प्रमाणित करने संबंधी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः प्राधिकरण द्वारा उक्त सहमति के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। आवेदक ने वर्ष 2010 में भिन्न कम्पनी के माध्यम से रूपये 10 लाख का भुगतान कर सौदा करने पश्चात् 2011 में कम्पनी परिवर्तित कर कुल 12 लाख का भुगतान किया और जुलाई, 2014 विवादित मकान के सौदे को वर्तमान कम्पनी के नाम पर परिवर्तित कराया है। आवेदक ने वर्ष 2014 में ही 12 लाख वापस प्राप्त कर अनावेदकगण को पुनः भुगतान किया है। इस प्रकार अनावेदकगण ने वर्ष 2010 में सौदा करने पश्चात् भी ना तो आधिपत्य/रजिस्ट्री के संबंध में कोई कार्यवाही की है और ना ही भुगतान की गई राशि वापस की है। अनावेदकगण के पास विवादित सौदे पेटे में राशि रूपये 12 लाख वर्ष 2011 से है। अनावेदकगण ने आवेदक को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त नहीं होने के संबंध में कोई मांग पत्र भी प्रेषित नहीं किया है। अनावेदकगण भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु तैयार है; परन्तु सौदे की राशि प्राप्त होने के लगभग 10 वर्ष पश्चात्, प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्राप्त होने के उपरांत अनावेदकगण द्वारा केवल राशि वापस करना कदापि न्याय संगत नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक भुगतान की गई राशि रूपये 12 लाख तथा उस पर दिनांक 26.08.2011 से ब्याज प्राप्त करने का हकदार है।

6. छत्तीसगढ़ 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 9 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.04.2021 को 3 वर्ष से अधिक की अवधि हेतु ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् आवेदक, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित नियम 17 के अनुसार

उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 12,00,000 /- के साथ उस पर उक्त दर से 9 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 10,69,500 /- का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 12,00,000 /- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक को ब्याज की राशि रूपये 10,69,500 /- भी प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष