



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01308

— समक्ष —

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

श्रीमती साधना पाण्डेय, पति—श्री राजेश पाण्डेय,
निवासी—मकान नं.—जी—51, न्यू पंचशील नगर,
छत्तीसगढ़ क्लब के पीछे, रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

श्री राजीव एस. भोसले, पिता—श्री श्रवण भोसले,
निवासी—शिव कृपा, पहली मंजिल, नगर निगम जोन
कार्यालय के पास, मुकुट नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“डेस्टिनी होम्स—1, ग्राम—खिलौरा, तहसील—अभनपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 17 / 05 / 2021)

आवेदिका श्रीमती साधना पाण्डेय, पति—श्री राजेश पाण्डेय, निवासी—मकान नं.—जी—51, न्यू पंचशील नगर, छत्तीसगढ़ क्लब के पीछे, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने भूखण्ड—सह—मकान क्रय करने हेतु अनावेदक के साथ दिसम्बर, 2016 में विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका ने उक्त सौदे के एवज में अनावेदक को दिनांक 13.01.2017 तक कुल राशि रूपये 1,30,000/- का भी भुगतान किया। आवेदिका के अनुसार राशि का भुगतान करने के कुछ समय पश्चात् उसे यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक द्वारा धोखाधड़ी कर उससे राशि प्राप्त की गई है। अनावेदक ने आज दिनांक तक आवेदिका को कोई भूखण्ड भी प्रदाय नहीं किया है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति 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

बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। प्राधिकरण को यह जानकारी प्राप्त होने पर कि अनावेदक उपजेल, जिला-धमतरी (छ.ग.) में परिरुद्ध है; प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को जेल अधीक्षक, जिला-जेल धमतरी (छ.ग.) के माध्यम से नोटिस व दस्तावेज तामिल कराने के बावजूद अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने 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 तर्कों पर मनन करने एवं समस्त प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

4. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका की पुत्री सुश्री अंशिका पाण्डेय व अनावेदक के मध्य खिलौरा, अभनपुर, जिला-रायपुर (छ.ग.) स्थित प्रोजेक्ट "डेस्टिनी होम्स-1" में कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 23 लाख में भूखण्ड-सह-मकान क्रय करने हेतु दिनांक 09.12.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अपनी पुत्री के नाम पर हुये सौदा हेतु अग्रिम राशि रूपये 1 लाख का भुगतान अनावेदक को किया है। साथ ही आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादन उपरांत दो चेक्स के माध्यम से राशि रूपये 30,000/- का भुगतान भी अनावेदक को किया है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा कुल राशि रूपये 1,30,000/- का भुगतान अनावेदक को किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि इकरारनामा निष्पादन के समय अर्थात् वर्ष 2016 में आवेदिका के पुत्री की आयु 17 वर्ष थी तथा उसके द्वारा विवादित सौदे के संबंध में कार्यवाही करने हेतु श्रीमती साधना पाण्डेय अर्थात् आवेदिका को अधिकृत किया गया है। आवेदिका द्वारा शिकायत पत्र के साथ प्रस्तुत प्रोजेक्ट ब्रोशर में प्रोजेक्ट की लोकेशन पुराना धमतरी रोड, सेजबहार दर्शित है और प्रोजेक्ट को प्राप्त अनुमति संबंधी आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि ग्राम-खिलौरा, अभनपुर, जिला-रायपुर (छ.ग.) में प्रोजेक्ट विकास हेतु अनुमति प्रदान की गई है। परन्तु उक्त अनुमति अनावेदक के नाम पर नहीं है। अनावेदक ने आज दिनांक तक आवेदिका से सौदे की शेष राशि की मांग नहीं की है और ना ही मकान व प्रोजेक्ट के संबंध में कोई जानकारी प्रदाय की है। अतः उपरोक्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट संबंधी अनुमतियों के

संबंध में आवेदिका को भ्रमित कर, आवेदिका के साथ मकान का सौदा कर धोखाधड़ी की है। आवेदिका ने मई, 2017 में अनावेदक के विरुद्ध पुलिस थाना आजाद चौक, जिला-रायपुर में भी शिकायत दर्ज कराई है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों से भी प्राधिकरण के संज्ञान में यह आया है कि अनावेदक द्वारा अन्य क्रेताओं के साथ भी सौदा कर मकान प्रदाय नहीं किया गया है। चूँकि अनावेदक द्वारा इकरारनामा अनुसार किसी मकान का निर्माण नहीं किया गया है और ना ही आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस की गई है। अतः आवेदिका भुगतान की गई संपूर्ण राशि रुपये 1,30,000/-, अंतिम भुगतान दिनांक 13.01.2017 से 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 4 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.04.2021 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 1,30,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 4 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 51,382/- की हकदार है।
6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुसे अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 1,30,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रुपये 51,382/- का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष